

KAJIAN HUKUM PEMISAHAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DARI JABATAN NOTARIS



Oleh :

R. IKE MUSYAFIATI, SH.

B4B002149

MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004

TESIS

**KAJIAN HUKUM PEMISAHAN JABATAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DARI JABATAN NOTARIS**

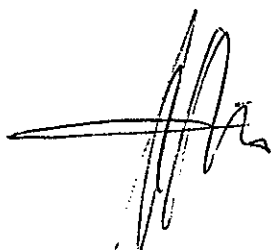
OLEH

R. IKE MUSYAFIATI, SH

B4B 002 149

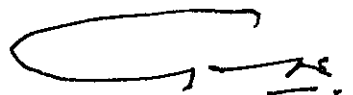
Mengetahui,

Pembimbing,



R. SUHARTO, SH.M.Hum

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**



Prof. IGN.SUGANGGA, SH

KAJIAN HUKUM PEMISAHAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DARI JABATAN NOTARIS

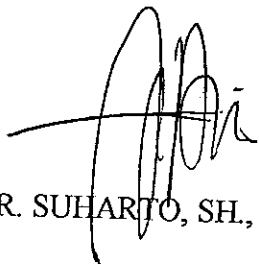
Disusun oleh :

R. IKE MUSYAFIATI, SH.
B4B002149

Menyetujui,
Komisi Pembimbing :

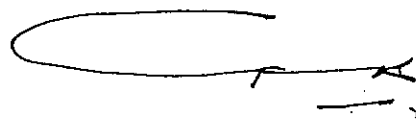
Tanggal Pengesahan : 23 MARET 2004

Pemimbing Utama

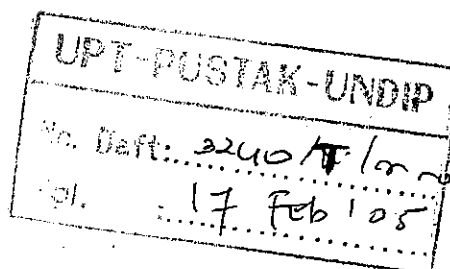


R. SUHARTO, SH., MHum.

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Prof. IGN. SUGANGGA, SH.



**KAJIAN HUKUM PEMISAHAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DARI JABATAN NOTARIS**

DISUSUN OLEH

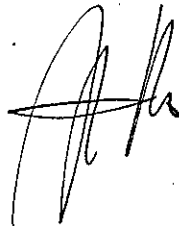
R. Ike Musyafiati, SH

B4B 002 149

Dipertahankan di Depan Dewan Penguji Pada Tanggal 17 September 2004
Tesis Ini Telah Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan

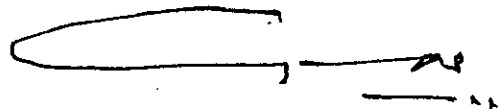
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang

Pembimbing,



R. SUHARTO, SH.M.Hum

Mengetahui



Prof. IGN. SUGANGGA, SH

ABSTRAKSI

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan jabatan Notaris pada dasarnya adalah merupakan dua jabatan yang masing-masing terpisah satu sama lain dan Notaris dapat merangkap menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah berdasarkan penunjukkan dari peraturan perundang-undangan.

Dengan perubahan sistem pendidikan Kenotariatan dari program Spesialis 1 menjadi program Magister yang telah disahkan oleh Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi memberikan kesempatan yang lebih besar kepada para lulusan program Magister untuk dapat berprofesi tidak terbatas sebagai Notaris tetapi dapat juga menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Konsultan Hukum, Lawyer in House pada perusahaan dan lain sebagainya.

Keadaan demikian menimbulkan wacana atau pemikiran Pemisahan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dari Jabatan Notaris.

Pada dasarnya antara jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan jabatan Notaris adalah merupakan jabatan yang terpisah satu sama lain. Akan tetapi dengan adanya penunjukkan dari peraturan perundang-undangan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dirangkap oleh jabatan Notaris dan untuk mengetahui apakah timbulnya suatu wacana atau tentang pemisahan kedua jabatan ini adalah suatu hal yang makin menjadikan jabatan PPAT menjadi lebih profesional maka dilakukan penelitian dengan menggunakan pendekatan Yuridis empiris melalui data penelitian yang berasal dari data primer maupun data sekunder.

Dari hasil penelitian terhadap wacana tersebut dapat diketahui perlu atau tidaknya pemisahan jabatan PPAT dari jabatan Notaris khususnya apabila dihubungkan dari sudut keprofesionalan suatu profesi yaitu keprofesionalan jabatan sebagai PPAT yang tidak dirangkap oleh Notaris.

Perkembangan dunia ilmu pengetahuan telah mendorong laju perekonomian sehingga mengakibatkan kemajuan di berbagai bidang termasuk bidang hukum. Untuk itu perlu diperhatikan baik oleh Notaris maupun PPAT bagaimana kedua jabatan itu dapat dilaksanakan secara professional sehingga sebagai pejabat umum dapat lebih baik dan maksimal dalam menjalankan tugas pelayanan terhadap masyarakat umum yang membutuhkan jasa Notaris maupun PPAT

ABSTRACT

LEGAL REVIEW ON THE SEPARATION OF FUNCTION AS A LAND DEED MAKER OFFICER AND A NOTARY PUBLIC OFFICER

There are two separate functions as officer between the land deed maker officer and the Notary as a public officer. A notary can held the land deed maker officer function based on the positive law.

While there is a curriculum changes legalized by the Deputy Minister of Higher Education (Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi) toward the Notary Public education program from the Specialist I Program to Magisterial Program, it enhanced the opportunity of the graduates to many profession beside the Notary Public, such as a land deed maker officer, the legal consultant, a corporate in-house lawyer, etc.

This kind of situation triggered a new perspective to separate the function as a land deed maker officer and a notary public officer.

This is an empirical legal research, by using primary and secondary data, to find out the escalation of professionalism from the land deed maker officer by it separate of function from the notary public officer.

From the research, it shows that the need to separate the land deed maker function from the notary function is based on the professional need.

As the science progressing development is triggered the economic rate, it affected so many achievement including law. It is important for both the notary public officer and the land deed maker officer to maintain their job professionally for the sake of the public need.

MOTTO

Dengan menyebut nama **ALLAH** yang **Maha Pengasih** lagi **Maha Penyayang**.

Bukankan **Kami** telah melapangkan dadamu (Muhammad) dan **Kami** meringankan bebanmu yang berat. Yang memberatkan punggungmu, dan **Kami** tinggikan namamu.

Maka sesungguhnya dibalik kesukaran ada kemudahan, sesungguhnya dibalik kesukaran ada kemudahan,.

Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan) maka kerjakanlah (urusan yang lain) dengan sungguh-sungguh, dan hanya kepada TUHAN mu hendaklah engkau berharap.

Surat *ALAM NASYRAH*

MUTIARA KASIH

segala ibadah muamalah hamba
air mata doa restu AYAH BUNDA
keRIDHOan ALLAH MAHA KUASA jua semata
penyejuk jiwa penerang raga
hingga usia senja
tiada usai kasih sayang dan cinta
bukan harta dunia beliau pinta
hanya soleh solehah ananda
tuk bersua di sorga milik NYA
maafkanlah segala kesalahan ananda
lapang sujud ananda dalam doa
trima kasih AYAH BUNDA
tercapai segenggam asa cita

separuh sinaran rembulan ayah bunda 2002-2004

persembahan bagi

Ayah Bunda tercinta

Keluarga Besar dan Anak-Anakku

terkasih

KATA PENGANTAR

Segala puji dan ucapan syukur yang teramat dalam hamba haturkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan berbagai macam karunia nikmat kepada hamba dan diantara nikmat-nikmat yang dilimpahkan itu adalah selesainya suatu urusan yaitu tugas akhir pembuatan tesis tentang :

KAJIAN HUKUM PEMISAHAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT

AKTA TANAH DARI JABATAN NOTARIS

Yang merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan studi atau tugas pembelajaran pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Adapun hasil dari penulisan tesis ini adalah sangat jauh dari sempurna dan karenanya penulis sangat mengharapkan berbagai macam masukan agar dapat lebih menyempurnakan isi dan bahasan dari topik kajian tesis ini.

Dan pada kesempatan ini penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada **Bapak Prof. DR. IGN. Sugangga, SH,**

selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, **Bapak R. Suharto, SH, MHum.** Selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan sekaligus pembimbing penulis yang telah banyak meluangkan waktu dan tenaga beliau dalam membimbing, memotivasi dan memberikan masukan yang sangat berguna dalam menyelesaikan tesis sebagai tugas akhir ini, **Bapak Suradi, SH., MH., Ibu Ana Silviana, SH., MHum., Bapak Ery Agus Priyono, SH., MSI.,** sebagai Tim Review Proposal yang telah memberikan berbagai masukan yang berguna dalam penulisan tesis ini, **Bapak Kuswidarbo, SH, MKn.** Selaku pejabat Kantor Pertanahan di Semarang untuk segala bantuannya selama penelitian yang dilakukan pada Kantor Pertanahan di Semarang.

Dan kepada berbagai pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu termasuk segenap handai taulan, rekan-rekan mahasiswa dan sekretariat Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang serta keluarga yang telah memberikan begitu banyak dorongan, perhatian, kasih sayang dan bantuan yang tiada terhingga dari mulai ketika penulis kuliah hingga sampai pada

penyelesaian tugas akhir ini, semoga ALLAH senantiasa memberikan
balasan yang terbaik atas segala amal ibadah bagi semuanya.....

Amin Allahumma amin.

Semarang, 17 September 2004

Penulis

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
ABSTRAKSI	iii
MUTIARA KASIH	iv
KATA PENGANTAR	v
PERNYATAAN	viii
DAFTAR ISI	ix
 BAB. I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	19
C. Tujuan Penelitian	20
D. Manfaat Penelitian	20
E. Sistematika Penulisan	21
 BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	25
1. Pengertian Umum Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah ...	25
2. Dasar Pelaksanaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ..	31
3. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban Pejabat Pembuat	

Akta Tanah	34
4. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah	38
B. Tinjauan Tentang Notaris	47
1. Pengertian Umum	47
2. Dasar Pelaksanaan Jabatan Notaris	49
3. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban Notaris	51
4. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris	55
BAB. III. METODE PENELITIAN	59
A. Metode Pendekatan	61
B. Spesifikasi Penelitian	62
C. Lokasi Penelitian	63
D. Teknik Penelitian	63
1. Populasi	63
2. Teknik Pengambilan Sampel	64
3. Responden	65
E. Teknik Pengumpulan Data	66
F. Analisis Data	67
BAB. IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Pemisahan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dari Jabatan Notaris	68
B. Faktor-Faktor Yang Mendorong Tidak Perlunya Pemisahan	

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dari Jabatan	
Notaris	124
BAB. V. PENUTUP	126
A. Kesimpulan	126
B. Saran –Saran	128
DAFTAR PUSTAKA	130

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat seperti yang telah digariskan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 adalah merupakan suatu tujuan dan perwujudan dari dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Dengan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria maka dimulailah suatu reformasi di bidang pertanahan yang bersifat komprehensif atau secara menyeluruh dan fundamental yaitu bahwa di dalam Undang-Undang Pokok Agraria dimuat tentang tujuan, konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum dan garis-garis besar ketentuan-ketentuan pokok Hukum Tanah Nasional dimana penjabarannya dilakukan dengan membuat berbagai macam peraturan pelaksanaannya yang secara bersama-sama dengan Undang-Undang Pokok Agraria merupakan suatu Hukum Tanah Nasional Indonesia.

Usaha-usaha demikian adalah dalam rangka melaksanakan salah satu dari berbagai macam kegiatan pembangunan nasional yang dilakukan untuk mengisi kemerdekaan yang diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945, dengan tujuan terwujudnya suatu masyarakat adil dan makmur yang berdasarkan Pancasila sebagai dasar dan falsafah negara Republik Indonesia.

UPT-POSTAR-UNDIP

Sesuai dengan kondisi dan situasi keagrariaan di Indonesia serta tujuan akan mewujudkan masyarakat adil dan makmur tersebut diperlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan antara lain dengan tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan dapat dilaksanakan secara konsisten, serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif. Karena dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis maka pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan-kemungkinan yang tersedia baginya untuk dapat menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, cara-cara memperolehnya, hak dan kewajiban serta larangan yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi-sanksi yang dihadapinya jika tidak mentaati ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dikuasainya tersebut.

Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan suatu legal cadastre yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya, yang berfungsi untuk memperluas alat pembuktian kepemilikan tanah bagi para pemilik tanah dan memudahkan seseorang untuk memperoleh keterangan mengenai suatu bidang

tanah dalam hal orang tersebut akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang dapat diperolehnya melalui Kantor Pertanahan dimana data-data tentang tanah yang tersimpan bersifat terbuka untuk umum yaitu data dapat dilihat sendiri dan diketahui melalui daftar dan dokumen yang bersangkutan atau dengan meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukan di Kantor Pertanahan di tempat letak tanah berada.

Pendaftaran tanah sebagaimana ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria dalam salah satu pasalnya yaitu Pasal 19 yang menyatakan bahwa :

- " (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.*
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :*
- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.*
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. "*

Pendaftaran Tanah berdasarkan ketentuan dari Pasal 19 dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang berada di wilayah-wilayah

tertentu, yang kemudian data yang di dapat tersebut diolah, disimpan dan disajikan bagi kepentingan rakyat. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk dengan menerbitkan surat tanda buktinya yaitu sertifikat hak atas tanah dan dilanjutkan dengan pemeliharaan data tanah-tanah yang bersangkutan atau dapat juga dikatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dan kegiatan pemeliharaan data tanah yang bersangkutan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria pula maka pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dalam menyelenggarakan dan melaksanakan tugas pendaftaran tanah, Pemerintah menunjuk Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga penyelenggara dan pelaksana Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional yang terdapat di masing-masing Kantor Wilayah di seluruh Indonesia dengan melalui para Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Pasal 5 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

*" Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan
Pertanahan Nasional. "*

Kemudian dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah yang sama menyatakan bahwa :

- " (1) Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.*
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. "*

Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah maka jabatan PPAT selalu berhubungan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya. Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1998 wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT Sementara dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi.

Fungsi PPAT di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukannya sehingga fungsi PPAT harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara dan karena itu wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut untuk daerah-daerah yang jumlah PPAT nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri dan daerah yang sudah cukup terdapat PPAT merupakan daerah tertutup untuk

pengangkatan PPAT baru serta Camat baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil dimana masyarakatnya merasakan berbagai kesulitan ketika harus pergi ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya maka berdasarkan pertimbangan yang demikian Menteri dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

Adapun program-program pelayanan masyarakat yang dilayani oleh PPAT Khusus adalah misalnya program pensertipikatan tanah yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya. Pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT Khusus adalah pekerjaan pelayanan dan karena itu pembuatan akta dimaksud tidak dipungut biaya.

Dalam praktek hubungan Internasional seringkali suatu Negara memberikan kemudahan kepada Negara lain di berbagai bidang, termasuk bidang pertanahan. Atas dasar tersebut dipandang perlu ada ketentuan untuk memberi kemungkinan Indonesia memberikan kemudahan yang sama di bidang perubahan data pendaftaran hak atas tanah kepunyaan Negara asing.

Jabatan sebagai PPAT ini dapat dirangkap dengan jabatan sebagai Notaris, yang memiliki suatu wilayah kerja dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan

Kabupaten atau Kotamadya/Kota. Ketentuan demikian dapat diketahui dari Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa :

- “ (1) PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasehat Hukum.
 (2) PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi :
 a. pengacara atau advokat;
 b. pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah. ”

Untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabtannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak dan ketentuan tersebut dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan jabatannya secara mandiri dan tidak memihak.

Pengangkatan dan pemberhentian sebagai PPAT ini dilakukan oleh Menteri yang berwenang, pada bidang Agraria atau Pertanahan dengan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu, dan dalam hal ini sebagaimana ternyata telah termuat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 yaitu peraturan pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hubungannya dengan jabatan Notaris yang dapat merangkap atau dirangkap dengan jabatan PPAT, pada awalnya adalah karena kebutuhan akan PPAT yang semakin meningkat dengan mengingat bahwa belum cukup tersedianya PPAT yang dapat diangkat setelah melalui ujian khusus, yang

disebabkan karena pengangkatan PPAT pada waktu itu yaitu setelah diundangkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain dilakukan pada para Notaris atau Wakil Notaris dan pensiunan pegawai negeri tertentu setelah menempuh suatu ujian khusus untuk dapat menjabat sebagai PPAT disamping para Kepala Wilayah Kecamatan (Camat) yang dapat menjabat sebagai PPAT karena ditunjuk untuk wilayah kerjanya di kecamatan masing-masing, sebagai pelaksanaan dari pasal 19 dalam peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 dimaksud yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Jabatan Notaris adalah juga merupakan jabatan seorang pejabat negara atau pejabat umum, yang berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, yang termuat dalam Ordonansi Staatsblad 1860 nomor 3 yang mulai berlaku tanggal 1 Juli tahun 1860, dalam ketentuan Pasal 1 nya menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian

tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹

Ketentuan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris tersebut masih berlaku hingga sekarang ini dan merupakan suatu pelaksanaan dari ketentuan lain yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yaitu dalam Buku Ke Empat tentang Pembuktian dan Daluarsa, pada Bab Ke Dua tentang pembuktian dengan tulisan, sebagai pelaksanaan dari ketentuan dalam Pasal 1868 yang menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Notaris sebagai pejabat umum dengan tugas dan tanggung jawab seperti yang ditunjukkan oleh Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, yang merupakan suatu ketentuan pelaksanaan dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia tersebut, sebelum melaksanakan tugas jabatannya harus ditetapkan terlebih dahulu pengangkatannya oleh Menteri Kehakiman atau oleh pejabat yang ditunjuk untuk itu, setelah memenuhi beberapa persyaratan-persyaratan seperti yang telah ditetapkan dalam peraturan perundangan yang berlaku dan kemudian diwajibkan mengangkat sumpah sebelum melaksanakan tugas jabatannya, dan memiliki wilayah kerja yang sesuai dengan formasi Notaris yang telah ditetapkan oleh Menteri Kehakiman. Pendidikan untuk menjadi notaris menjadi wewenang

¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hal. 31.

dan tanggung jawab pemerintah untuk mengadakannya, mengingat bahwa jabatan notaris adalah merupakan jabatan dari seorang pejabat negara atau disebut juga sebagai pejabat umum yang sangat diperlukan guna memenuhi fungsi pelayanan terhadap masyarakat umum atau publik di dalam akan melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu sesuai dengan keadaan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundangan yang berlaku. Dewasa ini pendidikan program notariat telah mengalami perkembangan yang demikian membanggakan di Indonesia khususnya yaitu dari yang semula adalah program pendidikan spesialis (Sp.1) notariat, sekarang ini telah meningkat menjadi pendidikan Magister.

Dalam pendidikan program Magister (Kenotariatan) tersebut, penyelenggaraannya dilakukan oleh beberapa perguruan tinggi negeri yang mempunyai wewenang itu. Wewenang penyelenggaraan pendidikan pada program studi Magister Kenotariatan di masing-masing perguruan tinggi negeri di Indonesia adalah berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia yang berbeda antara perguruan tinggi satu dengan lainnya, untuk Universitas Diponegoro di Semarang berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia nomor 81/Dikti/Kep/2000 tanggal 7 April 2000 tentang Perubahan Status Program Pendidikan Spesialis Notariat menjadi Program Pascasarjana Magister

Kenotariatan pada Program Studi Notariat (Sp.1) sejak tahun ajaran 2000/2001 menjadi Program Magister Kenotariatan (S2) Universitas Diponegoro.

Berdasarkan Surat Keputusan Dirjen Dikti tersebut telah dirancang kurikulum pendidikan untuk menghasilkan sarjana hukum yang memiliki kemampuan standar sebagai seorang ahli di bidang kenotariatan, sehingga tidak semata-mata secara khusus diarahkan hanya untuk menjadi dan berprofesi sebagai Notaris saja. Para lulusan pendidikan Kenotariatan tersebut dapat menjalani atau memegang jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, juru lelang, konsultan hukum atau menjadi in house lawyer pada perusahaan-perusahaan swasta di Indonesia.

Adapun perubahan dari yang semula berstatus Program Pendidikan Spesialis Notariat (Sp.1) menjadi berstatus Program Magister Kenotariatan (S2) seperti sekarang ini mempunyai maksud atau tujuan untuk menghasilkan para peserta pendidikan sebagai berikut :

1. Menjadi peserta didik yang mempunyai etika moral yang tinggi dimana dalam melaksanakan tugasnya mampu menerapkan hukum, menemukan hukum dan memberikan pelayanan hukum pada masyarakat dengan sebaik-baiknya.
2. Menjadi peserta didik yang memiliki pengetahuan akademis dan skill atau keahlian yang tinggi dalam bidang kenotariatan.

Pada kenyataannya apa yang menjadi maksud atau tujuan dari diadakannya perubahan status program pendidikan kenotariatan tersebut, yaitu untuk menghasilkan sarjana hukum yang memiliki kemampuan standar sebagai seorang ahli di bidang kenotariatan, sehingga tidak semata-mata secara khusus diarahkan hanya untuk menjadi dan berprofesi sebagai Notaris saja, akan tetapi para lulusan pendidikan Kenotariatan tersebut dapat menjalani atau memegang jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, juru lelang, konsultan hukum atau menjadi in house lawyer pada perusahaan-perusahaan swasta di Indonesia, kemudian ternyata tidak dapat terlaksana sesuai dengan maksud dan tujuan tersebut di dalam pelaksanaannya, hal ini disebabkan karena sebagian besar dari peserta pendidikan kenotariatan yang ada di lingkungan perguruan tinggi negeri di Indonesia pada umumnya hanya berkeinginan untuk menjadi seorang yang menjalani jabatan sebagai pejabat Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan sangat jarang sekali berkeinginan menjalani profesi selain dari sebagai pejabat Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perubahan status pendidikan bidang kenotariatan juga merupakan usaha untuk menghasilkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cakap dan profesional, yang dibuktikan dengan ditambahkannya materi perkuliahan pada 2 (dua) perguruan tinggi negeri yang ada di Indonesia yaitu Universitas Indonesia dan Universitas Diponegoro untuk memberikan mata kuliah khusus mengenai Hukum Pertanahan kepada para mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan

di dalam kurikulum perkuliaannya. Keadaan demikian terjadi karena hingga saat ini belum ada suatu pendidikan khusus yang diselenggarakan untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada perkembangannya di masa yang akan datang sangat dibutuhkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cakap dan profesional untuk menunjang program pemerintah di bidang pertanahan yang lebih baik yaitu menuju pada sistim pendaftaran tanah positif, sehingga keberadaan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cakap dan profesional akan sangat dibutuhkan menjadi suatu profesi tersendiri yang terpisah dari jabatan Notaris.²

Era globalisasi yang terjadi sekarang ini memberi kesempatan lebih besar bagi para lulusan pendidikan program Magister kenotariatan untuk menjalani

² Berdasarkan hasil wawancara dengan Prof. Boedi Harsono pada tanggal 12 Desember 2003, dimana beliau mengatakan bahwa :

“ Pada dasarnya antara Notaris dan PPAT sejak dulu memang sudah terpisah, adapun keadaan seperti sekarang ini dimana Notaris dapat menjadi PPAT adalah karena ada penunjukkan dari peraturan perundang-undangan. Dan keberadaan PPAT ini kian lama kian dipertegas fungsi dan tugasnya sebagai seorang Pejabat umum melalui berbagai peraturan perundang-undangan. Untuk itu telah diupayakan Pemerintah agar PPAT dapat melaksanakan tugas dan fungsinya dalam melayani keperluan masyarakat khususnya dalam bidang pertanahan secara professional. Dengan adanya pendidikan program magister di bidang kenotariatan ini diharapkan lulusan dari pendidikan program tersebut tidak saja dapat menjadi Notaris tetapi dapat memilih suatu profesi yang sesuai dengan keinginannya diantaranya adalah menjadi PPAT. Keseriusan untuk membekali seorang PPAT dibuktikan dengan dimasukkannya mata kuliah khusus bidang pertanahan dalam kurikulum pendidikan program magister kenotariatan di Universitas Indonesia Jakarta dan Universitas Diponegoro Semarang, agar kelak para lulusan yang berminat menjadi PPAT telah mempunyai bekal yang cukup untuk dapat melaksanakan tugas ke-PPAT-annya.

Mengenai kemungkinan antara jabatan Notaris dan jabatan PPAT secara terpisah dilakukan oleh pejabat yang berbeda, hal itu mungkin saja dan itu tergantung dari perkembangan di berbagai bidang yang terjadi di masyarakat serta kebutuhan masyarakat itu sendiri akan peran dari pejabat – pejabat tersebut yang kemudian diatur oleh Pemerintah melalui peraturan perundang-undangan.

Jabatan PPAT adalah jabatan yang mandiri sebagai pejabat umum yang membantu pemerintah dalam menyelenggarakan tugasnya di bidang pertanahan. Jadi sejak dulu sebetulnya jabatan Notaris dan PPAT adalah terpisah. “

jabatan sebagai seorang pejabat Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia, terutama setelah dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Nomor M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 Tentang Kenotarisan, yang di dalam bagian tentang pertimbangannya menyatakan bahwa dalam era globalisasi, otonomi daerah, dan perdagangan bebas sekarang ini, diperlukan Notaris yang berkualitas, baik kualitas ilmu, amal, imam, maupun takwa, serta menjunjung tinggi keluhuran martabat Notaris dalam memberikan pelayanan jasa hukum kepada masyarakat, sehingga untuk mencapai hal-hal sebagaimana telah disebut dalam bagian pertimbangan, sangatlah diperlukan mengatur Kenotarisan yang meliputi berbagai macam kegiatan yaitu penentuan formasi, pengangkatan, perpindahan, pembinaan, pemberhentian Notaris, Notaris Pengganti dan Wakil Notaris Sementara. Usaha-usaha yang demikian dilakukan karena peraturan perundang-undangan yang ada sebagai peraturan pelaksanaan dari Peraturan Jabatan Notaris itu sendiri yang mengatur masalah Kenotarisan, dipandang perlu diadakan perubahan.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman tersebut maka formasi untuk jabatan Notaris telah diperluas yaitu dengan ditetapkannya formasi berdasarkan kegiatan dunia usaha, atau jumlah penduduk, atau rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris setiap bulannya. Dan dalam hal tidak terdapat Notaris di suatu wilayah kerja Notaris dan formasi Notaris tidak atau belum terpenuhi, tetapi ada permohonan dari calon Notaris atau dari

Pemerintah Daerah untuk diangkat seorang Notaris di daerah tersebut, maka Menteri Kehakiman dapat mengangkat Notaris pada wilayah kerja yang bersangkutan.

Pada formasi jabatan Notaris yang diperuntukan bagi daerah-daerah tertentu yaitu bagi Daerah khusus Ibukota Jakarta, kota Surabaya, kota Bandung, kota Semarang, dan kota Medan, hanya diperuntukkan bagi Notaris-Notaris pindahan yang memenuhi syarat yang telah ditentukan, untuk pindah ke daerah-daerah tersebut hal ini disebabkan karena daerah-daerah tersebut telah mengalami kejenuhan dalam formasi penempatan bagi Notaris atau jumlah Notaris dianggap cukup untuk mengisi formasi penempatan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dengan adanya pembatasan seperti tersebut diatas maka para Notaris yang baru diangkat dengan sendirinya hanya dapat mengisi formasi di luar daerah-daerah yang telah disebutkan diatas atau tepatnya di wilayah pinggiran kota-kota besar tersebut, dan di kota-kota kecil lainnya. Sebagian diantara para lulusan pendidikan bidang kenotariatan tersebut ada yang bersedia ditempatkan di kota kecil atau daerah pinggiran kota-kota besar bahkan tidak jarang ada yang memohon sendiri untuk ditempatkan di suatu daerah tertentu, tetapi banyak juga diantara mereka yang tidak bersedia dan lebih memilih untuk bekerja di bidang lain sedang sisanya tidak mendapat pekerjaan sama sekali.

Perguruan tinggi-perguruan tinggi negeri yang menyelenggarakan pendidikan pada bidang kenotariatan menghasilkan lulusan Magister Kenotariatan

pada setiap tahunnya, sedangkan pada umumnya para lulusan tersebut hanya ingin menjalani profesi sebagai Notaris. Dengan makin meningkatnya jumlah lulusan magister kenotariatan maka meningkat pula jumlah para lulusan yang tidak dapat diangkat menjadi Notaris.

Di kota-kota besar yang sudah terlalu banyak Notaris dan atau PPAT ini kemudian ternyata berkembang suatu persaingan yang kurang sehat diantara para sesama Notaris dan atau PPAT yang mengakibatkan terjadinya persaingan tidak sehat pula dalam menetapkan jumlah uang jasa diantara para sesama Notaris dan atau PPAT kepada para pihak yang membutuhkan jasa Notaris dan atau PPAT, yaitu dengan cara menetapkan uang jasa yang lebih rendah dari yang telah ditetapkan. Sehingga dikhawatirkan mutu pelayanan kepada masyarakat tidak terjaga dengan baik sesuai dengan tugas pelayanan pejabat umum kepada publik atau masyarakat yang memerlukannya.³

Tugas dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh seorang Notaris sebagai Pejabat Umum dewasa ini telah semakin luas dengan kemajuan perkembangan di bidang perekonomian, politik dan pendidikan seiring dengan berkembangnya kemajuan ilmu pengetahuan. Sehingga sangat mungkin terjadi pemisahan antara jabatan Notaris dan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴

³ Pendapat Iriana Elizabeth GC,SH., Notaris PPAT Wilayah Jakarta Timur, dalam Jurnal Renvoi Nomor 05 Oktober Tahun 01/2003, PT. Jurnal Renvoi Mediatama, Jakarta, hal. 34.

⁴ Hasil pra survey dengan Notaris-Notaris di Kota Semarang pada tanggal 10 April sampai dengan 3 Juli tahun 2004, yaitu antara lain :

1. Notaris/PPAT Suyanto, Sarjana Hukum yang berpendapat sebagai berikut bahwa :
“ Masalah jabatan Notaris dan jabatan PPAT adalah masalah perbedaan obyek dan subyek dari masing-masing jabatan, tetapi pada dasarnya antara keduanya saling

Peningkatan jumlah lulusan pendidikan Magister Kenotariatan yang tidak memiliki lapangan pekerjaan karena tidak semua dapat diserap menjadi tenaga kerja di bidang atau sektor-sektor lain sesuai yang direncanakan oleh pemerintah, sebagaimana yang tercantum dalam pertimbangan dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Nomor M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tersebut diatas, berdasarkan pada keadaan tersebut dimana antara

berhubungan erat dimana bidang perdata juga mencakup bidang pertanahan, dan demikian pula sebaliknya. Memang pada awalnya antara kedua jabatan tersebut adalah terpisah dan adanya Notaris dapat menjadi PPAT adalah karena terdapat pengaturan yang demikian dalam peraturan perundang-undang dimana pengaturan yang demikian tersebut terjadi karena kebutuhan yang sangat mendesak akan PPAT pada tahun 1960 an yaitu setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau dikenal dengan UUPA, sehingga Notaris juga ditunjuk sebagai PPAT karena dengan pertimbangan keprofesionalan Notaris sebagai pejabat umum.”

2. Notaris /PPAT Dewi Kusuma, Sarjana Hukum berpendapat bahwa :
 “ Pemisahan Jabatan Notaris dari jabatan PPAT dapat saja terjadi bila hal demikian dikehendaki oleh masyarakat umum yang memerlukan jasa pelayanan pejabat-pejabat tersebut dalam menjalankan tugas dan fungsinya. “
3. Notaris /PPAT Nukmayati, Sarjana Hukum berpendapat :
 “ Pemisahan kedua jabatan tersebut dapat terjadi bila peraturan menghendaki demikian, tetapi dalam perkembangannya dewasa ini justru masyarakat membutuhkan pelayanan yang tepat, cepat dan sederhana, sehingga mereka yang membutuhkan jasa PPAT akan mencari juga seorang Notaris yang juga PPAT. Hal ini terutama terjadi di lingkungan dunia perbankan yang sangat berperan dalam perkembangan perekonomian Negara. “
4. Notaris/PPAT Nurwulandari, Sarjana Hukum mengemukakan pendapatnya bahwa :
 “ Pemisahan antara jabatan Notaris dan jabatan PPAT justru akan lebih merugikan masyarakat dalam perkembangan era globalisasi dewasa ini, karena masyarakat ingin mendapat pelayanan yang tepat dan aman akan kebutuhannya terhadap jasa Notaris dan PPAT dan umumnya masyarakat lebih memilih jasa seorang Notaris yang juga PPAT. “
5. Notaris/PPAT Muhammad Hafid, Sarjana Hukum mengemukakan pendapatnya sebagai berikut :
 “ Sejak dulu kedua jabatan tersebut memang terpisah tetapi pada perkembangannya sekarang di era globalisasi justru antara kedua jabatan tersebut lebih tepat apabila dilaksanakan oleh satu orang, agar tugas dan fungsi pelayanan seorang pejabat umum kepada masyarakat tidak terlalu merepotkan, karena masyarakat dapat dilayani kebutuhannya akan jasa Notaris maupun jasa PPAT hanya di satu atap atau tepatnya masyarakat mendapat pelayanan secara terpadu pada seorang pejabat umum. “

jumlah lulusan dari pendidikan kenotariatan yang hampir secara keseluruhannya kemudian berkeinginan untuk menjadi Notaris merangkap PPAT yang jumlahnya dari tahun ke tahun semakin meningkat, kemudian tidak sebanding dengan jumlah Notaris yang diangkat dan ditempatkan oleh Departemen Kehakiman karena adanya pembatasan-pembatasan dalam formasi penempatan yang diberlakukan untuk Notaris-Notaris, banyaknya jumlah Notaris dan atau PPAT di kota-kota besar yang menimbulkan dampak persaingan tidak sehat diantara sesama Notaris dan atau PPAT yang dapat merendahkan kedudukan dan martabatnya sehingga dapat mengganggu keprofesionalan seorang pejabat umum yang senantiasa dituntut untuk melaksanakan tugas sesuai dengan keahlian di bidang pekerjaannya, serta adanya perbedaan dasar falsafah dari jabatan Notaris dan jabatan PPAT, menyebabkan timbulnya suatu pemikiran atau suatu wacana mengenai pemisahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris.⁵

Dalam hal ini yang dimaksud pemisahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris adalah bila seseorang telah menjadi pejabat Notaris maka yang bersangkutan tidak dapat lagi merangkap jabatan untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan demikian pula sebaliknya bila seseorang telah menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah maka yang bersangkutan tersebut tidak dapat menjalani jabatan sebagai pejabat Notaris.⁶

⁵ Ibid. hal. 23.

⁶ Ibid. Hal.23

Dengan adanya suatu pemikiran atau wacana demikian ini maka para lulusan dari pendidikan kenotariatan khususnya hanya dapat menentukan satu diantara dua pilihan yang tersedia yaitu akan menjadi seorang pejabat Notaris atau akan menjadi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga tidak ada kemungkinan lagi untuk menjalani jabatan secara merangkap menjadi Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada bab sebelumnya yaitu pada bab yang membahas tentang latar belakang masalah maka dalam penulisan tesis yang berjudul “ KAJIAN HUKUM PEMISAHAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DARI JABATAN NOTARIS “, penulis membatasi permasalahan pada adanya suatu wacana atau dapat juga disebut suatu pemikiran yang berkembang akhir-akhir ini mengenai pemisahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris yang ada di Indonesia, dimana maksud dari pemisahan jabatan tersebut adalah bagaimana apabila seseorang yang telah menjabat jabatan sebagai Notaris tidak dapat merangkap menjabat jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal ini maka penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini dengan tujuan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan diadakan pembahasannya, maka permasalahan-permasalahan

sehubungan dengan judul tersebut diatas akan dirumuskan menjadi beberapa permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Apakah pemisahan jabatan antara jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan jabatan Notaris di Indonesia dewasa ini perlu dilakukan ?
2. Apakah faktor-faktor yang mendorong perlu atau tidaknya dilakukan pemisahan jabatan antara jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris ?

C. Tujuan Penelitian

Secara garis besar penelitian ini bertujuan untuk mengetahui gambaran secara normatif tentang mengapa dapat timbul suatu pemikiran atau wacana mengenai pemisahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris dewasa ini.

Oleh karena itu secara khusus penelitian ini memiliki tujuan untuk mendapatkan berbagai macam keterangan dan atau informasi yang sesuai dan berhubungan dengan judul tesis tersebut diatas yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji mengenai perlu atau tidaknya pemisahan jabatan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mendorong perlu atau tidaknya dilakukan pemisahan jabatan antara jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka manfaat yang diharapkan akan dicapai dalam penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Manfaat dari segi teoritis yaitu hasil dari diadakannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang membawa nilai positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya ilmu pengetahuan mengenai perkembangan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau jabatan Notaris sebagai pejabat negara atau pejabat umum di Indonesia.
2. Manfaat dari segi praktis diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para praktisi, instansi yang berkaitan maupun bagi para pihak yang ingin mengetahui tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau jabatan Notaris sehubungan dengan adanya suatu pemikiran atau suatu wacana mengenai pemisahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris.

E. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini hasil yang diperoleh kemudian dianalisa untuk dibuat suatu laporan akhir sebagai hasil penelitian yang disusun dalam suatu karya ilmiah berupa tesis dengan sistematika penulisan yang secara garis besarnya akan terbagi dalam 5 (lima) bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain masing-masing saling berhubungan dan berurutan, yang tersusun antara lain sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab Pendahuluan ini penulis akan menguraikan tentang :

- A. Latar Belakang,
- B. Perumusan Masalah,
- C. Tujuan Penelitian,
- D. Manfaat Penelitian,
- E. Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II yang berisi Tinjauan Pustaka, penulis akan menguraikan tentang :

- A. Tinjauan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, meliputi
 - 1. Pengertian Umum
 - 2. Dasar Pelaksanaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 3. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 4. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam Bab III ini berisi tentang Metode Penelitian, penulis akan menguraikan metode yang digunakan yaitu :

- A. Metode Pendekatan
- B. Spesifikasi Penelitian

C. Lokasi Penelitian**D. Teknik Penelitian**

1. Populasi
2. Teknik Pengambilan Sampel
3. Responden

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Studi Kepustakaan
2. Studi Lapangan

F. Analisis Data**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam Bab IV yang berisi Hasil Penelitian dan Pembahasan, penulis akan menguraikan tentang :

A. Pemisahan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dari Jabatan

Notaris tidak perlu dilakukan

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah

- a. Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan
- b. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembangunan
- c. Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah
Selaku Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Tugasnya

2. Peran Notaris

- a. Berdasarkan Ketentuan Perundang-Undangan

b. Peran Notaris Dalam Pembangunan

c. Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum

Dalam Melaksanakan Tugasnya

B. Faktor-Faktor Yang Mendorong Pemisahan Tidak Perlu
Dilakukan

BAB V : PENUTUP

Dalam Bab V yang berisi Penutup, penulis akan menguraikan
tentang :

A. Kesimpulan

B. Saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Umum

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jabatan yang sengaja diadakan sehubungan dengan salah satu usaha pemerintah untuk menghapuskan sistim dualisme dalam hukum pertanahan di Indonesia dimana sampai pada tahun 1960 yaitu sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960, masih menggunakan hukum agraria yang berdasarkan pada hukum barat atau hukum agraria peninggalan pemerintah kolonial Belanda dan hukum agraria yang berdasarkan pada hukum adat asli Indonesia.

Pada tanggal 24 September 1960 diundangkanlah apa yang kita kenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang memuat mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk mengatur bidang hukum keagrariaan di Indonesia atau dapat juga disebut hukum pertanahan, yang terdiri dari :

PERTAMA

- Bab I. Dasar-Dasar dan Ketentuan-Ketentuan Pokok, dalam pasal 1 sampai dengan pasal 15.

UPT-PUSTAK-INDIP

- Bab II. Hak-Hak Atas Tanah, Air dan Ruang Angkasa serta Pendaftaran Tanah, dalam pasal 16 sampai dengan pasal 51.
- Bab III. Ketentuan Pidana, dalam pasal 52.
- Bab IV. Ketentuan-Ketentuan Peralihan, terdapat dalam pasal 53 sampai dengan pasal 58.

KEDUA

- Memuat Ketentuan-Ketentuan Konversi.

KETIGA

- Memuat tentang perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-Undang ini akan diatur tersendiri.

KEEMPAT

- Memuat ketentuan mengenai hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari swapraja atau bekas swapraja selanjutnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

KELIMA

- Mengenai penyebutan Undang-Undang Pokok Agraria dan tanggal mulai berlakunya Undang-Undang tersebut.

Salah satu pasal dari Undang-Undang Pokok Agraria yang berhubungan erat dengan diadakannya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pasal 19 UUPA. Untuk melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria

khususnya mengenai Pendaftaran Tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan pasal 19 UUPA yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dan Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal 19 UUPA tersebut adalah peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk melaksanakan tugas Pendaftaran Tanah maka ditugaskanlah pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA tersebut kepada Direktorat Pendaftaran Tanah Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri pada waktu itu (sekarang disebut juga Badan Pertanahan Nasional), dengan Kantor-kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah di daerah-daerah tingkat II, yang sekarang disebut sebagai Kantor-Kantor Pertanahan.

Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 19 UUPA di dalam ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah tersebut memuat tentang kewajiban dalam hal pembuatan akta peralihan hak atas tanah, yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan

dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, dan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.⁷

Kemudian pada tahun 1985 melalui Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun ada juga disebutkan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pada pasal 10 ayat 2 yang menyatakan bahwa pemindahan hak atas satuan rumah susun (yang bersifat perorangan dan terpisah hak kepemilikannya) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA).⁸

Dengan demikian sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaannya, sampai dengan tahun 1985 yaitu setelah diundangkannya Undang-Undang tentang Rumah Susun tersebut belum ada suatu definisi yang pasti dari suatu peraturan perundang-undangan yang telah ada, yang menunjuk pada pendefinisian secara tegas mengenai apa atau siapa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu.

⁷ *Buku Tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, 1984, hal. 8.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal. 146.

Pada tahun 1996 yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang di dalam ketentuan pasal 1 angka 4 nya menyatakan dengan tegas apa yang disebut sebagai PPAT yaitu bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

Dengan demikian maka Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta mengenai pemindahan, pembebanan, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan pada hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan kemudian definisi mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah ini semakin diperjelas dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimuat dalam ketentuan pasal 1 angka 24 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.¹⁰ Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 ini adalah merupakan Peraturan Pemerintah yang menggantikan Peraturan

⁹ Ibid. hal. 159.

¹⁰ Ibid. hal. 522.

Pemerintah nomor 10 tahun 1961, yang juga berfungsi sebagai peraturan pelaksanaan dari pasal 19 UUPA.

Kemudian yang dimaksud dengan akta-akta tanah tertentu adalah akta peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat berdasarkan atau melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dilakukan berdasarkan akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah yang menjadi tugas dari Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pertanahan dimana tanah yang akan didaftar tersebut terletak, menugaskan pada para Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan peraturan perundangan yang berlaku. Sehingga khusus mengenai jabatan PPAT ini kemudian dibuat dan diundangkanlah peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud yang telah diatur dan diundangkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Tanah. Di dalam Peraturan Pemerintah inilah termuat definisi mengenai PPAT sebagaimana ternyata dalam pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan

untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹¹ Dan sejak saat itu jelaslah sudah apa dan siapa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia tersebut.

2. Dasar Pelaksanaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dasar Hukum pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan jabatan yang dijalankan untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu ketentuan pada pasal 19 dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA yang mengatur mengenai Pendaftaran Tanah sebagai salah satu usaha pemerintah dalam mengupayakan terwujudnya kesatuan atau unifikasi di bidang hukum pertanahan di Indonesia, agar dapat memberikan suatu kepastian hukum dan kekuatan pembuktian yang lebih luas serta memperoleh tertib administrasi di bidang pertanahan bagi para pihak yang berkepentingan.

Ketentuan tersebut dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diberlakukan peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 belum dapat dijalankan dengan baik, sehingga menimbulkan keterlambatan dan keraguan bagi para pihak yang akan melakukan transaksi atas hak-hak atas tanah yang berakibat terhambatnya gerak laju Pembangunan Nasional. Dengan

¹¹ Ibid. hal. 676.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diharapkan oleh Pemerintah dapat berperan mensukseskan Pendaftaran Tanah dan mencakup sebanyak mungkin bidang tanah yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan serta untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan.

Bab I dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetPKn peran PPAT disamping Pejabat/Juru Lelang dan Panitia Ajudikasi serta pihak-pihak lain yang menjalankan kegiatan-kegiatan tertentu dan telah ditunjuk sebagai pihak yang membantu Kantor Pertanahan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah atau dalam susunan kata-kata yang berbunyi sebagai berikut :

“ 3. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan, dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. “

Obyek dari bantuan atau dukungan adalah berkenaan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu dalam bentuk pembuatan akta-akta secara teliti dengan memperhatikan kehendak para pihak yang menjadi pihak dari akta tersebut sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, bantuan penyesuaian data yuridis bidang tanah dengan data yang ada di Kantor Pertanahan yaitu dengan cara mewajibkan PPAT untuk menyampaikan secara

tertib dan periodic semua akta-akta PPTA kepada Kantor Pertanahan yang berwenang dalam tempo 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta yang dimaksud, sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dan sesuai dengan ketentuan dari Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah yang sama yaitu agar PPAT memberikan dukungan kepada Kantor Pertanahan dengan tujuan agar pelaksanaan pendaftaran tanah dapat berhasil dilaksanakan dengan baik. Sehingga kemudian dikeluarkanlah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pada Pasal 7 ayat 3 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa peraturan tentang jabatan PPAT akan diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah tersendiri. Berdasarkan ketentuan yang menetapkan PPAT sebagai Pejabat Umum dan ketentuan bahwa akta PPAT adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian penuh, maupun ketentuan tentang Rahasia Jabatan dari PPAT yang harus dipegang teguh sedangkan rahasia jabatan tersebut sangat berarti terhadap hubungan kepercayaan antara masyarakat yang menggunakan jasa PPAT dengan PPAT yang hanya dapat dikesampingkan atas dasar perintah Undang-Undang demi kepentingan yang lebih besar yaitu kepentingan umum dan asas yang menjunjung tinggi Rahasia Jabatan yang telah diakui oleh Negara-negara

yang mengakui asas Kedaulatan Hukum. Sehingga pengaturan mengenai ketentuan Peraturan Jabatan PPAT dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT sangat diperlukan mengingat bahwa PPAT adalah suatu profesi.

Profesi yang baik atau suatu profesi yang lebih dikenal dengan sebutan sebagai “Profesionalisme” adalah adanya Rule of Conducts (Peraturan Pelaksanaan) dan Ethical Codes (Peraturan Perundang-undangan) yang baik, sehingga Peraturan Jabatan PPAT sebaiknya dituangkan dalam bentuk Undang-Undang.¹² Sehingga untuk keprofesionalan jabatan PPAT maka peraturan tentang jabatan PPAT tidak dalam bentuk Peraturan Pemerintah seperti sekarang ini yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disusul dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi dalam bentuk Undang-Undang yang hingga kini belum juga terbentuk.

3. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹² Partomuan Pohan, A, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membantu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Berdasarkan P.P. Nomor 24 Tahun 1997*, Seminar Nasional Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Trisakti Dengan Badan Pertanahan Nasional, Hotel Horison, Jakrta, 14 Agustus 1997.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum sebagai berikut yaitu : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut diatas selhubungan dengan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang terletak diwilayah daerah kerjanya, yang meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Kewenangan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir ke 24 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pelaksana pendaftaran tanah wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan

agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri. Demikian hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta dan dokumen-dokumen yang bersangkutan tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Melapor kepada Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, dan mengangkat sumpah jabatan dalam waktu satu bulan setelah laporan diterima oleh Kantor Pertanahan.
2. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda-tangan, paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah

Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dan melaksanakan jabatannya secara nyata.

3. PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.
4. PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan undang-undang atau peraturan pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.
5. PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena telah mencapai usia 65 tahun atau diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan yang lain dari daerah kerjanya sebagai PPAT atau diberhentikan oleh Menteri, diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya.
6. Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia, dan ahli waris, keluarga terdekat

atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahterimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

7. PPAT wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.

4. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh Menteri di bidang agraria/pertanahan, untuk suatu daerah kerja tertentu, guna melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 2 menyebutkan bahwa formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;
- b. tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- c. jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah yang bersangkutan;

- d. frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya;
- e. jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

Dan formasi PPAT ditetapkan secara periodik dan ditinjau kembali apabila terjadi perubahan pada factor-faktor penentu tersebut.

Ketentuan Pasal 3 dari peraturan yang sama menyebutkan :

1. apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi maka daerah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT;
2. dalam menghitung jumlah PPAT untuk keperluan daerah kerja PPAT tersebut, diperhitungkan juga PPAT sementara yang dijabat oleh Camat;
3. di daerah kerja PPAT tersebut tidak dilaksanakan pengangkatan PPAT, kecuali apabila jumlah PPAT yang ada berkurang dari jumlah formasi yang ditetapkan atau formasinya ditambah;
4. dalam hal terjadi penggantian Camat di daerah kerja PPAT, Camat baru tidak ditunjuk sebagai PPAT;
5. Pengisian PPAT di Kota/Kotamadya yang merupakan Ibukota Propinsi dan sudah merupakan daerah tertutup, akibat PPAT yang ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau akibat penambahan formasi, hanya dilakukan dengan pengangkatan kembali PPAT dari

daerah kerja lain, kecuali bagi yang telah menjabat sebagai Notaris yang berkedudukan di Kota/Kotamadya.

Ketentuan dalam Pasal 4 menyebutkan bahwa :

- a. untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;
- b. ujian tersebut diselenggarakan untuk memenuhi formasi PPAT di Kabupaten/Kotamadya tertentu yang formasi PPAT nya belum terpenuhi;
- c. materi ujian PPAT terdiri dari :
 - Hukum Tanah Nasional;
 - Pendaftaran Tanah;
 - Peraturan jabatan PPAT;
 - Pembuatan Akta PPAT.
- d. untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan harus mendaftar pada pelaksana ujian dengan menyertakan :
 - fotocopi KTP yang masih berlaku;
 - fotocopi ijazah Program Pendidikan Notariat atau program pendidikan khusus PPAT;
 - bagi calon peserta ujian yang sudah menjabat Notaris; fotocopi pengangkatan sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di tempat yang termasuk di dalam daerah kerja PPAT yang formasinya akan diisi dengan ujian yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 5 dari peraturan yang sama menyebutkan bahwa permohonan untuk diangkat sebagai PPAT baru diajukan kepada Menteri oleh calon PPAT yang sudah lulus ujian tersebut dengan dilengkapi :

- a. surat keterangan berkelakuan baik yang dikeluarkan oleh instansi Kepolisian;
- b. surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menerangkan bahwa yang bersangkutan belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. surat keterangan kesehatan dari umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
- d. fotocopi ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi, yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- e. surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan mengenai kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protocol PPAT lain.

Ketentuan diatas dilengkapi dengan ketentuan pada Pasal selanjutnya yaitu Pasal 6 dari peraturan yang sama yang menyatakan bahwa permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti karena permintaan sendiri atau dalam rangka penyesuaian dengan tempat kedudukannya sebagai Notaris, diajukan kepada Menteri oleh yang bersangkutan dengan surat yang dibuat

sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantorn Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja yang dituju, dengan disertai :

1. fotocopi Keputusan Pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT dan Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT di daerah kerja semula;
2. fotocopi Keputusan Pengangkatan yang bersangkutan sebagai Notaris serta Berita Acara Sumpah Jabatan Notaris di daerah kerja yang dituju, dan Berita Acara Penyerahan Protokol PPAT di daerah kerja semula, bagi pengangkat PPAT untuk penyesuaian dengan tempat kedudukannya sebagai Notaris;

Permohonan pengangkatan kembali karena berhenti atas permintaan sendiri, dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugas jabatannya di daerah kerja asal sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun.

Kepala Kantor Wilayah memberikan pendapatnya mengenai permohonan tersebut diatas kepada Menteri paling lambat dalam waktu 1 (satu) minggu setelah diterimanya tembusan surat permohonan tersebut.

Adapun bagi PPAT Sementara tidak dilakukan pengangkatan, melainkan penunjukkan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 7 dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa :

1. Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.
2. Surat Keputusan Penunjukkan Camat sebagai PPAT Sementara tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri sesuai bentuk yang telah ditentukan.
3. Untuk keperluan penunjukkan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai Camat kepada Kepala Kantor Wilayah melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan salinan atau fotocopi keputusan pengangkatan tersebut.
4. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah tersebut.

Penunjukkan PPAT Khusus dalam Pasal 8 peraturan yang sama menyatakan bahwa :

- a. Penunjukkan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus dilakukan oleh Menteri secara kasus demi kasus.
- b. Penunjukan dimaksud dapat dilakukan di dalam keputusan mengenai penetapan program khusus pelayanan masyarakat yang memerlukan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus.

Syarat-syarat lain untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah berkewarganegaraan Indonesia dan berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun, disamping syarat-syarat yang telah disebutkan diatas.

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 9 PMA/BPN Nomor : 4 Tahun 1999 yang menyebutkan sebagai berikut :

1. PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (1) a, b, c, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu karena :
 - a. meninggal dunia atau,
 - b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau,
 - c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain dari daerah kerjanya sebagai PPAT atau,
 - d. diberhentikan oleh Menteri atas permintaan sendiri,

Atau karena tidak lagi memegang jabatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus.

Pejabat-pejabat yang dimaksud adalah :

- Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara. Adapun wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT Sementara dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1998;
 - Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas reciprocitas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.
2. PPAT yang akan berheni karena mencapai usia 65 (enem puluh lima) tahun selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelumnya harus melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat mengenai PPAT yang bersedia menerima protocol PPAT nya, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah.
3. Pemberhentian PPAT dari jabatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dilakukan dengan Keputusan Menteri. Pasal 10 yang dimaksud adalah pemberhentian PPAT dengan hormat karena :
- a. diberhentikan oleh Menteri atas permintaan sendiri,

- b. tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk,
- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan/kewajiban sebagai PPAT,
- d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil/ABRI.

Dalam hal yang demikian maka PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri. Sedangkan PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh. Ketentuan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998 yaitu PPAT diberhentikan dengan tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, atau dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan/penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa

suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan/penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih, sampai ada putusan putusan pengadilan yang berkekuatan tetap.

B. Tinjauan Tentang Notaris

1. Pengertian Umum

Sejak Notariat masuk ke Indonesia yaitu sampai pada tahun 1620 maka Notariat hanya mendapat pengaturan dalam dua reglemen yang mengatur dengan lebih terperinci yaitu pada reglemen tahun 1625 dan reglemen tahun 1765 yang terus tetap berlaku dan bahkan setelah berakhirnya kekuasaan Inggris di Indonesia ternyata peraturan-peraturan lama yang berbentuk reglemen-reglemen tersebut masih tetap berlaku tanpa perubahan hingga sampai dengan tahun 1822.

Pada tahun 1822 dengan melalui Staatsblad nomor 11 dikeluarkanlah "Instructie voor notarissen in Indonesia", yang di dalamnya terdiri dari 34 pasal dan ternyata ketentuan-ketentuan yang ada dalam Instructie tersebut adalah merupakan suatu resume dari peraturan-peraturan yang telah ada sebelumnya yaitu yang merupakan suatu bunga rampai dari beberapa plakat-plakat yang telah lama ada. Penyusunan Instructie ini ternyata tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan seperti yang terdapat dalam Ventosewet sebagaimana yang telah berlaku di negeri Belanda ketika itu. Hanya terdapat satu ketentuan pasal yang agak menyerupai dengan satu

ketentuan pasal yang terdapat dalam Ventosewet yaitu dalam ketentuan pasal 1 dari Instructie tersebut, yang mengatur secara hukum batas-batas tugas dan wewenang dari seorang notaris, yang merupakan langkah pertama pelebagaan notaris di Indonesia, ketentuan pasal tersebut menyatakan bahwa "Notaris adalah pegawai umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, yang dipanggil dan diangkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga salinannya yang sah dan benar."¹³

Kemudian pada tahun 1860 pemerintah Belanda yang ada di Indonesia atau tepatnya di Hindia Belanda pada waktu itu sedapat mungkin berusaha untuk menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan peraturan-peraturan yang berlaku di negeri Belanda. Untuk itu maka diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris atau Notaris Reglement pada tanggal 26 Januari tahun 1860 di dalam Staatsblad nomor 3, yang mulai berlaku pada tanggal 1 juli 1860. Melalui Notaris Reglement inilah diletakan dasar yang kuat bagi pelebagaan Notaris di Indonesia, yang kemudian kita kenal dengan Peraturan Jabatan Notaris sekarang ini dimana dalam pasal 1 disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan,

¹³ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hal. 20.

perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu perturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁴

Sampai saat ini definisi yang ada dalam ketentuan pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris masih tetap berlaku dan hal ini kemudian dipertegas kembali melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Nomor M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 Tentang Kenotarisan, yang dalam pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Jabatan Notaris.¹⁵

2. Dasar Pelaksanaan Jabatan Notaris

Dasar hukum pelaksanaan dari jabatan Notaris adalah merupakan jabatan yang dijalankan untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu ketentuan pada pasal 1868 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang menyatakan bahwa :

“ Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. “

Sesuai dengan bunyi dari Pasal 1868 tersebut diatas dapat diuraikan bahwa :

¹⁴ Ibid. hal. 31.

¹⁵ Undang-Undang Advokat 2003 Dan Kenotarisan, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31.

- a. Suatu akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- b. Suatu akta dibuat **oleh** atau **dihadapan** pejabat umum.
 - **Oleh** maksudnya adalah pembuatan akta terjadi karena adanya suatu kejadian/pemeriksaan, keputusan, misalnya Notulen rapat, Berita acara rapat.
 - **Dihadapan** maksudnya adalah bahwa akta tersebut dibuat berdasarkan permintaan para pihak yang berkepentingan terhadap perbuatan hukum dalam akta tersebut.
- c. Pejabat yang membuat akta adalah pejabat yang berwenang untuk pembuatan akta dimaksud, dimana akta itu dibuat. Kewenangan tersebut meliputi :
 - Jabatan dan jenis aktanya yaitu :

Jabatan seorang Notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman dengan surat keputusan Menteri Kehakiman. Notaris menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum terikat dengan Peraturan Jabatan Notaris (PJN) serta peraturan perundang-undangan lainnya. Seorang Notaris sebelum melaksanakan tugas jabatannya setelah diangkat maka harus melaksanakan sumpah jabatan bagi Notaris agar cakap dan berwenang membuat akta otentik.

Jenis akta yang dibuat oleh seorang Notaris adalah akta-akta dalam bidang notariat atau di dalam hokum keperdataan.

- Hari dan tanggal pembuatan akta yang dibuat oleh Notaris.
- Tempat dimana akta itu dibuat yaitu sesuai dengan wilayah kerja Notaris yang bersangkutan.

3. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban Notaris

Tugas dan pekerjaan Notaris adalah selain membuat akta-akta otentik seperti yang telah dinyatakan dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris maka Notaris juga ditugaskan antara lain : ¹⁶

- a. Melakukan pendaftaran dan mengesahkan (waarmerken dan legaliseren) surat-surat/akta-akta yang dibuat di bawah tangan.
- b. Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.
- c. Notaris dapat juga disebut biro jasa.
- d. Membuat dokumen, salinan, turunan dari suatu akta dibawah tangan atau membuat copy collatione.
- e. Membuat keterangan hak waris bagi golongan Timur Asing yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- f. Pekerjaan-pekerjaan lain yang berkaitan dengan perpajakan dan urusan bea meterai.

¹⁶ Universitas Diponegoro, *Catatan Kuliah Teknik Pembuatan Akta I*, Program Studi Magister Kenotariatan Semarang : UNDIP Semarang, Tahun 2002.

Kewenangan Notaris bersifat umum yang ditentukan dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yaitu bahwa notaris berwenang untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Wewenang utama dari notaris adalah membuat akta otentik sesuai dengan yang telah ditunjuk oleh pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Suatu akta notaris dikatakan mempunyai stempel otentisitas adalah bila memenuhi syarat-syarat seperti yang telah ditentukan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

1. Akta yang dibuat harus “oleh “ (door) atau “di hadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum atau notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, wewenang mana meliputi 4 hal yaitu :
 - a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya,
 - b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat,

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat,
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Selain tugas, kewenangan dari seorang notaris maka notaris juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan dalam menjalankan jabatannya yang meliputi :

- Setiap notaris wajib mempunyai tempat tinggal sebenarnya yang tetap, mengadakan kantornya dan menyimpan aktanya di tempat kedudukan
- Para notaris wajib memberikan bantuannya secara Cuma-Cuma kepada mereka yang menyatakan ketidakmampuannya menurut cara yang telah ditentukan.
- Notaris wajib membuat minuta dari semua akta yang dibuat di hadapannya, jika tidak dilakukan demikian maka notaris wajib mengganti biaya, kerugian dan bunga kepada yang berkepentingan.
- Notaris wajib dalam hal meninggalnya atau adanya keterangan ketidak hadirannya dari seseorang, yang mempunyai surat wasiat dalam simpanan mereka, untuk memberitahukan dalam waktu yang sesingkat-singkatnya kepada yang berkepentingan, bahwa mereka menyimpan surat-surat wasiat dari yang bersangkutan.

- Notaris wajib dari setiap pengakuan anak yang dilahirkan di luar perkawinan yang dilakukan di hadapan mereka, untuk memberitahukannya dalam tempo 24 jam kepada Balai Harta Peninggalan.
- Notaris wajib memberitahukan kepada Balai Harta Peninggalan dalam daerah hukum mereka berkedudukan, setiap adopsi dari orang-orang cina yang dilakukan di hadapannya, bila yang diadopsi berada di bawah perwalian atau karna adopsi menjadi berada di bawah perwalian, kecuali jika Balai turut sebagai pihak hadir dalam adopsi itu.
- Notaris wajib membuat daftar-daftar yang telah ditentukan baginya antara lain bundel-bundel minuta, repertorium, daftar pengesahan surat-surat di bawah tangan, daftar akta-akta protes dan klapper, yang kesemuanya termasuk dalam protokol notaris.
- Para notaris wajib, baik sendiri atau dengan perantaraan kuasa mereka secara tertulis, menyampaikan dalam tempo 2 bulan pertama dari tiap-tiap tahun, kepada panitera Pengadilan Negeri, yang di dalam daerah hukumnya terletak tempat kedudukan mereka, salinan yang kebenarannya mereka akui sah dari repertorium dan daftar-daftar lain dari akta-akta yang dibuat di hadapan mereka selama tahun yang lampau.

- Para notaris wajib untuk memperlihatkan kepada para inspektur (pejabat pemeriksa yang berwenang) akta-akta dan repertorium beserta klaper-klaper mereka, juga daftar-daftar yang termasuk dalam pasal 143c dan 218c Kitab Undang-Undang Hukum Perniagaan (Dagang).
- Apabila Notaris yang baru diangkat hendak memangku jabatannya wajib memberitahukan hal itu kepada Kepala Pemerintah Daerah dan kepada pengganti yang diangkat berdasarkan pasal terdahulu.

Notaris yang baru diangkat wajib, baik sendiri maupun melalui kuasanya secara tertulis, untuk dalam waktu tiga bulan setelah memangku jabatannya, membawa ke kepaniteraan Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya notaris mempunyai tempat kedudukan, minuta, daftar dan repertorium, pada tanggal satu januari dari tahun, pada waktu mana terjadi pengambil-alihannya, berumur lebih dari limabelas tahun.

4. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan oleh Calon Notaris secara tertulis kepada Menteri dengan tembusan kepada Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum dan Direktur Perdata, dan dapat diserahkan langsung oleh pemohon atau dikirim melalui pos kepada Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusi Republik Indonesia, setelah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia,

- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa,
- c. Setia kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945,
- d. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia,
- e. Lulus pendidikan spesialis notariat atau magister kenotariatan yang diselenggarakan oleh perguruan tinggi negeri,
- f. Telah mengikuti pelatihan teknis yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia,
- g. Berumur serendah-rendahnya 25 (dua puluh lima) tahun,
- h. Sehat jasmani dan rohani.

Permohonan pengangkatan dilampiri dokumen-dokumen seperti yang telah ditentukan. Pengangkatan Notaris ditetapkan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan kriteria formasi untuk penempatan Notaris dan permohonan pengangkatan diajukan hanya untuk satu wilayah kerja tertentu dan dapat dialihkan ke wilayah kerja lain setelah lewat waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak permohonan.

Permohonan pengangkatan yang telah memenuhi persyaratan kemudian diterima dan dicatat dalam buku agenda Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai tanggal dan nomor kendali penerimaan, dan setiap permohonan dapat diketahui tindak lanjutnya

secara terbuka. Permohonan pengangkatan yang tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan akan ditolak dan berkas permohonannya dikembalikan.

Calon Notaris yang telah dikabulkan permohonan pengangkatannya oleh Menteri, wajib mengambil sendiri surat keputusan pengangkatannya dari Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Notaris yang telah diangkat wajib melaksanakan tugas jabatannya dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak surat pemberitahuan keputusan pengangkatannya diterima dan sebelum melaksanakan tugas jabatannya Notaris yang diangkat wajib mengucapkan sumpah jabatannya di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris.

Pemberhentian Notaris dari jabatannya terjadi karena :

1. setelah berusia 65 (enam puluh lima) tahun atau,
2. meninggal dunia atau,
3. atas permohonan sendiri atau,
4. diberhentikan dengan tidak hormat atau,
5. Notaris melanggar salah satu syarat pengangkatan dalam jabatannya sebagai Notaris atau,

6. terbukti bersalah melakukan tindak pidana yang berkaitan langsung dengan jabatannya atau tindak pidana lain dengan ancaman pidana 5 (lima) tahun penjara atau,
7. merangkap jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan atau,
8. tidak dapat melaksanakan jabatannya setelah selesai menjalankan cuti 9 (sembilan) tahun.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi adalah ilmu tentang metode yang mempunyai arti suatu studi yang logis dan sistematis tentang prinsip-prinsip yang bermanfaat dalam menunjukkan arah dari suatu penelitian, sehingga metodologi adalah merupakan suatu prinsip dasar yang menunjang berhasilnya suatu penelitian, yaitu suatu sistem atau cara di dalam memperoleh data yang berguna untuk mengetahui lebih jelas mengenai suatu permasalahan yang dihadapi dalam penelitian yang bersangkutan, sebagai usaha untuk merumuskan suatu kesimpulan yang merupakan hasil akhir dalam usaha memecahkan permasalahan dalam penelitian.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian, demikian menurut pendapat dari Soerjono Soekanto dalam bukunya yang berjudul Pengantar Penelitian Hukum.¹⁷

Sesuai tujuannya penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran dari suatu pengetahuan, dan usaha-usaha ini dilakukan dengan melalui atau menggunakan metode-metode ilmiah.

¹⁷ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI. Press., Jakarta, 1984, hal. 6.

Metodologi penelitian/research memberikan garis-garis yang sangat cermat dan mengajukan syarat-syarat yang sangat keras. Maksudnya adalah untuk menjaga agar pengetahuan yang dicapai dari suatu penelitian/research dapat mempunyai harga ilmiah yang setinggi-tingginya, demikian menurut pendapat dari Sutrisno Hadi.¹⁸

Sedangkan penelitian hukum menurut pendapat dari Ronny Hanitijo Soemitro kemudian dibedakan menjadi penelitian normatif dan penelitian sosiologis. Dalam penelitian normatif penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan penelitian demikian disebut juga penelitian hukum kepustakaan, dan untuk penelitian hukum sosiologis atau empiris yaitu merupakan penelitian lapangan yang digunakan untuk meneliti data primer.¹⁹

Penelitian hukum yang diadakan dengan menggunakan metode penelitian yang normatif akan mempunyai kemampuan dan daya jangkauan yang sangat terbatas.²⁰ Karena dalam penelitian hukum yang normatif pada umumnya hanya mempergunakan sumber-sumber data sekunder yang tersedia yaitu berupa peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum yang terkenal.

¹⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1980, hal. 4.

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1988, hal. 9.

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 9.

Dengan demikian untuk menemukan metode ilmiah maka dilakukan penelitian untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya, dan untuk mencapai kebenaran ilmiah maka dipergunakanlah gabungan dari metode pendekatan rasional dengan metode pendekatan empiris, dimana dengan metode rasional akan memberikan suatu kerangka berpikir secara logis atau berpikir menurut keadaan sejarahnya, sedangkan dalam metode pendekatan empiris adalah metode pendekatan yang memberikan kerangka berpikir melalui suatu proses pembuktian atau pengujian guna memastikan suatu kebenaran atau dapat disebut juga suatu metode pendekatan melalui pengalaman.²¹

Adapun metode penelitian hukum yang merupakan suatu bidang kajian dalam penulisan tesis ini, akan menguraikan mengenai penalaran-penalaran, dalil-dalil, postulat-postulat dan proporsi-proporsi yang merupakan latar belakang pada setiap langkah yang akan ditempuh dalam suatu proses pada kegiatan penelitian hukum, untuk kemudian memberikan alternatif atau pilihan dan juga memberikan perbandingan dari berbagai macam unsur-unsur yang terpenting dalam rangkaian kegiatan penelitian hukum.

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Pendekatan yuridis mempergunakan sumber data sekunder, untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Pejabat

²¹ Ronny Hanitijo Soemitro, Op. cit., hal. 36.

Pembuat Akta Tanah dan Notaris, buku-buku, artikel-artikel dan hasil-hasil penelitian yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Sedangkan pendekatan empiris yang mempergunakan sumber data primer digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan. Berbagai temuan di lapangan yang bersifat individual dan kelompok akan dijadikan bahan utama dalam menganalisa terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

B. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan tesis ini, spesifikasi penelitiannya adalah termasuk spesifikasi penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan berbagai macam peraturan perundangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan dalam tesis, untuk kemudian dihubungkan dengan teori-teori dalam hukum, serta praktek pelaksanaan hukum positif yang berkenaan dengan permasalahan yang dibahas.

Penelitian ini disebut penelitian deskriptif adalah karena hasil-hasil yang akan diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara menyeluruh dan sistematis sehubungan dengan adanya suatu pemikiran atau wacana mengenai pemisahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris.

Dan disebut penelitian analisis yaitu karena pada data yang diperoleh kemudian akan dilakukan kegiatan analisa baik dari aspek yuridis maupun dari aspek empiris, yang menjadi penyebab terjadinya permasalahan hukum yang timbul dalam praktek sebagaimana telah diuraikan dalam bagian perumusan masalah sebelumnya.

C. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian yang dipilih dalam penulisan tesis ini adalah di daerah kota Semarang. Lokasi ini dipilih berdasarkan pertimbangan bahwa untuk mengetahui lebih lanjut mengenai adanya pemikiran atau suatu wacana tentang pemisahan jabatan PPAT dari jabatan Notaris khususnya bagi pihak yang terkait yaitu para pejabat PPAT dan atau Notaris serta Badan Partanahan Nasional atau Kantor Pertanahan di Semarang, karena di kota besar seperti Semarang telah terjadi kejenuhan dalam formasi penempatan bagi Notaris yang berhubungan erat dengan jumlah lulusan program pendidikan Pascasarjana bidang Kenotariatan khususnya yang dihasilkan oleh lembaga perguruan tinggi negeri di Semarang yaitu Universitas Diponegoro.

D. Teknik Penelitian

1. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka seringkali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi tersebut tetapi cukup diambil

sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.²²

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan dari suatu obyek yang diteliti dengan ciri yang sama.²³ Dan menurut Soerjono Soekanto, populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.²⁴

Yang menjadi populasi dalam tesis ini adalah pihak-pihak dan hal-hal yang saling berhubungan dalam penulisan tesis ini, yaitu antara lain Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Notaris yang berad di kota Semarang serta Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan yang berwenang di kota Semarang.

2. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan teknik Non Random Purposive Sampling, dimana penarikan sampel mempunyai tujuan dan dilakukan dengan cara mengambil subyek berdasarkan tujuan tertentu. Teknik ini dipilih karena beberapa alasan yaitu antara lain karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dimungkinkan untuk mengambil sampel dalam jumlah besar. Untuk menentukan

²² Ronny Hanitijo Soemitro, Op. cit, hal. 44.

²³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, hL. 121.

²⁴ Soerjono Soekanto, Op. cit., hal. 172.

sampel berdasarkan tujuan tertentu tersebut harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu sebagai berikut :

- a. Harus berdasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama populasi.
- b. Subyek yang diambil sebagai sampel harus benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat dalam populasi.
- c. Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti dalam studi pendahuluan.²⁵

Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) dan atau Notaris yang telah bekerja selama lebih kurang 15 (lima belas) tahun atau telah berpengalaman sebelum menjabat dan bertugas sebagai Notaris, misalnya telah bekerja sebagai legal konsultan, pegawai bank atau telah bekerja di kantor Notaris dalam waktu yang cukup lama. Sampel dari penelitian ini untuk PPAT dan atau Notaris diambil sebanyak 5 (lima) orang dengan kriteria seperti yang telah disebutkan.

3. Responden

Adalah pihak yang berhubungan erat dan berperan dalam penelitian yaitu :

- a. 5 (lima) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) dan atau Notaris di kota Semarang.
- b. Pejabat yang berwenang dan ditunjuk dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan di kota Semarang.

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, Op. cit., hal. 51.

E. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data atau teknik pengumpulan data mengandung arti suatu usaha dalam mengumpulkan data dengan menggunakan alat-alat untuk mengumpulkan suatu data-data tertentu. Dalam menentukan alat-alat pengumpul data dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder yang akan diperoleh melalui studi kepustakaan (library research) dan studi di lapangan (field research) dan dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi :

- 1. Studi Kepustakaan :** menggunakan alat pengumpul data berupa kajian dokumenter yang terdiri dari :
 - a. Bahan hukum primer yaitu berbagai macam undang-undang dan peraturan yang mempunyai hubungan satu dengan lainnya khususnya mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris.
 - b. Bahan hukum sekunder yaitu berbagai macam kepustakaan yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris.
- 2. Penelitian Lapangan :** dengan menggunakan alat pengumpulan data melalui wawancara atau interview, dengan berpedoman pada pengajuan pertanyaan-pertanyaan secara terstruktur serta memperdalam beberapa pertanyaan-pertanyaan yang diajukan guna memperoleh keterangan dan penjelasan yang diperlukan lebih lanjut, dengan harapan akan memperoleh keterangan yang jelas dan lengkap dan wawancara

dilakukan kepada subyek penelitian yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat akta Tanah dan atau Notaris dan pejabat di lingkungan Kantor Pertanahan di kota Semarang, guna melengkapi analisa terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini

F. Analisis Data

Dalam analisa data yang mempunyai arti untuk memahami makna data, dilakukan mulai pada saat pertama kali diperoleh data dalam penelitian dan kemudian terus berlanjut selama proses penelitian berlangsung. Analisa data ini dapat dilakukan dengan cara analisa data secara kualitatif, setelah data yang diperoleh sebelumnya disusun terlebih dahulu secara sistematis, yang digunakan untuk memperoleh kejelasan mengenai adanya wacana atau pemikiran pemisahan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Jabatan Notaris, sehingga dapat menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini. Kemudian dianalisa secara deskriptif analisis yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian di lapangan dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai, sehingga memberikan gambaran yang konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PEMISAHAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DARI JABATAN NOTARIS

Jabatan PPAT dan jabatan Notaris pada dasarnya terpisah dan masing-masing berdiri sendiri akan tetapi seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan bahwa :

- (1) Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional*

Dan dalam ketentuan ayat 4 yang menyatakan bahwa :

- (4) Untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan harus mendaftarkan pada pelaksana ujian dengan menyertakan :*
 - a. Fotocopy KTP yang masih berlaku;*
 - b. Fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT;*
 - c. Bagi calon peserta ujian yang sudah menjabat Notaris : Fotocopy pengangkatan sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di tempat yang termasuk di dalam daerah kerja PPAT yang formasinya akan diisi dengan ujian yang bersangkutan.*

Menurut ketentuan tersebut diatas maka hingga saat ini jabatan PPAT masih dapat dirangkap dengan jabatan Notaris dan sehubungan dengan perubahan sistem pendidikan Kenotariatan dari Program Spesialis menjadi Program Magister maka yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 ayat 4 huruf b mengenai ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT adalah juga termasuk ijazah Program Pendidikan Magister Kenotariatan. Hal ini sesuai dengan penjelasan dari Prof.Boedi Harsono yang menyatakan bahwa :

Mengingat sangat pentingnya kedudukan PPAT di dalam membantu pelaksanaan program pemerintah di bidang pendaftaran tanah maka sangat diperlukan pendidikan khusus untuk dapat menghasilkan PPAT-PPAT yang handal dan profesional maka kemudian dimasukkanlah mata kuliah tentang pendaftaran tanah ke dalam kurikulum pendidikan Program Magister.

Dan yang lebih penting dari itu semua adalah agar system pendaftaran tanah di Indonesia dapat diarahkan kepada atau menjadi sistem pendaftaran tanah yang positif agar memudahkan pemerintah dalam melayani kebutuhan masyarakat akan informasi atau keterangan tentang sesuatu bidang tanah yang diperlukan oleh pihak yang berkepentingan di dalam akan melaksanakan suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Dari pendapat Prof.Boedi Harsono tersebut diatas dapat diuraikan lebih lanjut bahwa PPAT selaku pejabat yang berwenang untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan.

Pengertian PPAT dalam pasal 1 ayat (1) PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁶

Dari ketentuan pasal 1 tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai pejabat umum, PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah.

Dalam pasal 2 ayat (2) PP No.37 Tahun 1998 diperinci jenis-jenis perbuatan hukum yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum yaitu

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan

²⁶ Biro Hukum dan Humas BPN., *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Penerbit Koperasi Pegawai BPN "BUMI Bhakti", Jakarta, Tanpa Tahun, hal.3.

Pentingnya peran dan kedudukan PPAT dalam rangka membantu pemerintah melaksanakan pembangunan khususnya di bidang pertanahan mengenai pendaftaran tanah untuk suatu perbuatan-perbuatan hukum tertentu yang mengenai tanah yang dilakukan oleh para pihak dan sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional (dahulu Menteri Negara Agraria/Kepala BPN) sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta. Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari pasal 1 butir 24 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut PP.24 Tahun 1997 tugas pokok PPAT adalah membantu Kepala BPN dalam membuat akta :

1. Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan/inbreng dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang (pasal 37 ayat 1).

Mengenai ketentuan lain yang berkaitan dengan Pasal 37 ayat 1 adalah Pasal 40 ayat 1 yang menyatakan bahwa :

“ selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar “

Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

2. Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 44 ayat 1).
3. Pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT (Pasal 55 ayat 1).
4. Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat 1 hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang (Pasal 57 ayat 2).

Selain tugas pokok tersebut, PPAT juga berkewajiban membantu surat permohonan penegasan konversi hak-hak adat/Indonesia atas tanah dan pendaftaran hak-hak bekas konversi tersebut.

Dari kedua kewajiban PPAT tersebut diatas, maka terlihat bahwa PPAT menjalankan tugas administratif yang menjadi lingkup tugas instansi agraria. Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, kedudukannya membantu instansi agraria, sebagaimana dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 khusus yang mengatur Jenis dan Bentuk Akta Tanah.

Kewajiban PPAT di samping yang telah disebutkan diatas adalah sebagai berikut : ²⁷

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya.
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Kepala BPN jika tidak menyelenggarakan kewajibannya tersebut, maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta jasa kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal yang terakhir ini PPAT dapat dituntut membayar ganti kerugian dan yang ditimbulkan karena perbuatannya tersebut.

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA yaitu UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 dan dengan dikeluarkannya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, adalah saat keberadaan PPAT. Dalam ketentuan Pasal 19 PP No.10 / 1961 menyatakan bahwa :

²⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 6.

" Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan seorang Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, pejabat yang dimaksud adalah PPAT. "

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan PP10 / 1961 ternyata masih ada beberapa hal yang perlu disempurnakan, yaitu terbukti masih sering ditemukan sertipikat yang bukan dibuat oleh Kantor Pertanahan yang berwenang, sertipikat dobel, sengketa mengenai tanah atau batas yang tumpang tindih, tanah yang dimiliki oleh orang-orang yang berada di luar daerah tanah yang bersangkutan, hal demikian yang merupakan beberapa alasan bagi pemerintah untuk merevisi PP No.10 / 1961 yang kemudian digantikan kedudukannya dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²⁸

PP No.24 Tahun 1997 menjanjikan tertib administrasi pertanahan yang lebih baik dari apa yang diberikan oleh PP No.10 Tahun 1961 dan salah satu sumber utama bagi tertib administrasi data pendaftaran tanah adalah dengan akta yang dibuat oleh PPAT.²⁹

Dalam menjalankan tugasnya seorang PPAT sering menghadapi masyarakat yang heterogen dengan berbagai macam persoalannya, yaitu ada

²⁸ Sutjipto, *Peran, Fungsi dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ditinjau Dari PP No.24 Tahun 1997*, Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta, 1997, hal. 2.

²⁹ C.S.T. Kansil, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*, Sinar Grafika, 2001.

yang tunduk pada hukum Perdata Barat, hukum Adat, menghadapi surat-surat bukti yang tidak lengkap, nilai tanah yang tinggi serta berbagai macam modus operandi kepentingan, sehingga seorang PPAT memerlukan keahlian dan kehati-hatian dalam memeriksa surat-surat bukti hak dan lain sebagainya.³⁰

Hal ini dapat diartikan bahwa PPAT sebagai suatu jabatan yang mempunyai fungsi dan tugas untuk melayani kepentingan umum khususnya yang berkaitan dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah bagi yang berkepentingan maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah seorang pejabat yang memegang jabatan dan bukan sebagai pejabat yang mandiri melainkan sebagai pejabat yang membantu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam bidang pertanahan khususnya mengenai pendaftaran tanah.

Lebih lanjut dalam uraiannya Prof.Boedi Harsono mengemukakan bahwa :

Keberadaan PPAT ini makin dipertegas lagi fungsi dan tugasnya sebagai seorang Pejabat umum melalui berbagai peraturan perundang-undangan. Sebagai bentuk dari keseriusan Pemerintah agar PPAT dapat melaksanakan tugas dan fungsinya dalam melayani keperluan masyarakat khususnya dalam bidang pertanahan secara professional.

Seorang PPAT diberi tugas untuk memberikan pelayanan pembuatan akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dan PPAT diberikan kewenangan maupun kepercayaan

³⁰ Sutjipto, Op.cit, hal. 6.

yang besar dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta PP No.24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa PPAT adalah sebagai Pejabat Umum.

Sebagai seorang pejabat umum yang turut bertanggung jawab atas terlaksanannya penyelenggaraan pendaftaran tanah maka bantuan PPAT sangat diperlukan yaitu dalam bentuk pembuatan akta-akta dengan cermat, teliti dan rapi dengan memperhatikan kehendak para pihak yang menjadi pihak dari akta-akta PPAT tersebut, namun dengan tidak mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang PPAT harus selalu berpegang teguh kepada Peraturan Jabatan PPAT, terutama dalam rangka meningkatkan jasa pelayanannya seorang PPAT harus selalu mengikuti perkembangan hukum nasional, sehingga akhirnya mampu melaksanakan profesinya secara proporsional. Karena tanpa harkat dan martabat profesionalisme akan hilang, untuk itu akan diuraikan dan dijelaskan mengenai Peraturan Jabatan PPAT yang menjadi dasar hukum jabatan PPAT di Indonesia.

Pengaturan PPAT sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta, yang juga menyebutkan PPAT sebagai pejabat.

Dan bila dihubungkan dengan UUPA No.5 Tahun 1960 maka PPAT tidak lebih dari sebuah lembaga yang timbul sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta-akta hak yang dibuatnya merupakan kelengkapan berkas dalam kerangka pendaftaran tanah dan dalam bagian pertimbangan dari setiap peraturan yang mengatur PPAT maka Pasal 19 UUPA senantiasa dijadikan sebagai dasar rujukan pengaturan mengenai PPAT.

PP 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA No.5 Tahun 1960, mengaur tentang PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 Tentang PPAT sebagai pembuat akta pembebanan hipotik dan credietverband.

Kemudian melalui Pasal 12 ayat 1b Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, kedudukan PPAT sebagai pejabat ditegaskan kembali, yaitu sebagai pejabat yang berwenang membuat akta pembebanan hak jaminan terhadap hak atas satuan rumah susun di atas tanah hak pakai yang berasal dari tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang secara langsung dikuasai oleh negara.

Keadaan latar belakang yang demikian dapat dimengerti bila sampai tahun 1996 yaitu sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, tugas-tugas PPAT masih menyebutkan kedudukannya sebagai pejabat dan dalam Undang-Undang tersebut PPAT

disebut secara tegas sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta :

1. Pemindahan hak atas tanah.
2. Pembebanan hak atas tanah.
3. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat 4).

Dalam kedudukan demikian maka lingkup tugas seorang PPAT bertambah satu lagi diluar PP No.10 Tahun 1961, yaitu pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yakni akta yang otentik (penjelasan UU No.4 Tahun 1996). Penegasan kedudukan sebagai pejabat dari seorang PPAT beserta akta yang dibuatnya itu memperoleh penegasan kembali melalui Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menetapkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Selanjutnya dlam Pasal 3 ayat 1 PP No.37 Tahun1998 menyatakan bahwa :

“ Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2

ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. "

Kewenangan PPAT yang dimaksud adalah kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut yang terdapat dalam Bagian Kedua tentang Pengangkatan PPAT dalam Pasal 4 yang menyatakan bahwa :

" Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan nasional.

Ujian sebagaimana dimaksud diselenggarakan untuk memenuhi formasi PPAT di Kabupaten atau Kotamadya tertentu yang formasi PPAT nya belum terpenuhi.

Materi ujian PPAT terdiri dari :

- 1. Hukum Tanah Nasional;*
- 2. Pendaftaran Tanah.*
- 3. Peraturan Jabatan PPAT.*
- 4. Pembuatan Akta PPAT.*

Untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan harus mendaftar pada pelaksana ujian dengan menyertakan :

- a. Fotocopy KTP yang masih berlaku;*
- b. Fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan khusus PPAT;*
- c. Bagi calon peserta ujian yang sudah menjabat Notari : Fotocopy pengangkatan sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di tempat yang termasuk di dalam daerah kerja PPAT yang formasinya akan diisi dengan ujian yang bersangkutan. "*

Pengaturan pengangkatan dan pemberhentian PPAT diatur dalam

Pasal 5 PP No.37 Tahun 1998 yaitu :

- (1) *PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.*
- (2) *PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.*
- (3) *Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus yakni :*
 - a. *Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau di daerah terpencil, sebagai PPAT Sementara.*
 - b. *Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.*

Yang kemudian diatur kembali dalam ketentuan pelaksanaannya yaitu

dalam Pasal 5 PMA/BPN Nomor 4 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa :

- Permohonan untuk diangkat sebagai PPAT baru diajukan kepada Menteri oleh calon PPAT yang sudah lulus ujian PPAT dengan surat yang dibuat sesuai bentuk yang telah ditentukan dan dilengkapi dengan :*
- a. *Surat Keterangan berkelakuan baik yang dikeluarkan oleh instansi Kepolisian;*
 - b. *Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menerangkan belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;*
 - c. *Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;*
 - d. *Fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang*

diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi, yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;

- e. *Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan mengenai kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protocol PPAT lain.*

Pasal 6 PP nomor 37 Tahun 1998 menyatakan syarat untuk diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Adapun mengenai pemberhentian PPAT diatur dalam Pasal 8 PP Nomor 37 Tahun 1998 yakni :

- (1) PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :

- a. meninggal dunia atau,
- b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau,
- c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT atau,
- d. diberhentikan oleh Menteri.

(2) PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, jabatan PPAT terkesan sebagai “jabatan ikutan” dari Notaris.³¹

Dengan demikian perubahan kedudukan PPAT dari seorang pejabat menjadi seorang pejabat umum, menyebabkan kedudukan atau posisi PPAT sama dengan Notaris yaitu sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Sebagai akibat dari perubahan tersebut maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta yang harus memuat persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan dalam (hukum) perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak

³¹ Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Jakarta, 2001, hal. 93.

yang berkepentingan di dalam pembuatan akta mereka, serta harus memastikan bahwa perjanjian berikut semua persyaratan-persyaratannya telah benar-benar sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.

Sedangkan mengenai keprofesionalan PPAT yang dapat diperoleh melalui sistem pendidikan sebagaimana diuraikan oleh Prof. Boedi Harsono tersebut maka dalam hal ini dapat penulis uraikan lebih lanjut mengenai hal-hal yang berkaitan dengan PROFESIONALISME dalam suatu PROFESI atau jabatan.

Pada awal perkembangan industri di kawasan benua di Eropa Barat mengakibatkan perkembangan di kalangan masyarakat industri tersebut yang menuju pada suatu tingkatan-tingkatan tertentu terhadap jenis-jenis kegiatan kerja manusia menjadi kelompok-kelompok yang hanya mementingkan kebutuhan jasmani manusia untuk mempertahankan hidupnya secara materiil, sehingga mendorong timbulnya atau lahirnya suatu kekuatan yang disebut profesionalisme yang dianut oleh sejumlah k'elompok sosial yang mempunyai keahlian untuk mencoba bertahan dengan suatu tujuan menegakkan status atau kedudukan dan kehormatan dirinya dalam masyarakat. Dengan suatu keyakinan idealisme bahwa keahlian yang dimiliki / dikuasainya bukan sebagai komoditas jasa yang hendak diperjualbelikan dalam usaha mencari nafkah melainkan suatu kebajikan yang hendak diabdikan demi kesejahteraan

sesame di dalam masyarakat. Dan jasa yang diberikan kepada masyarakat adalah untuk menegakkan kehormatan diri sehubungan dengan imbalan jasa yang diterima atau lebih tepat dengan honorarium yang diterimanya. Sedangkan kata honorarium yang berasal dari kata honorarius atau kata honour dalam bahasa Inggris memberikan arti sesuatu yang melekat sebagai tanda kehormatan.

Awal pertumbuhan profesionalisme para dokter, pengacara dan guru yang khusus bekerja dalam bidang tugas pengabdian sebagai paderi / padri menggolongkan diri mereka ke dalam golongan kaum profesionalisme dan mereka mencanangkan nilai-nilai kebajikan yang hendak dijunjung tinggi dan direalisasikan tanpa ragu melalui penggunaan keahlian-keahlian mereka yang sangat tinggi secara terus-menerus. Sebagai penunjang dari usaha mereka tersebut maka dibentukkan organisasi-organisasi eksklusif yang berfungsi sebagai alat untuk mengontrol penggunaan dan pengembangan keahlian professional para anggotanya yang senantiasa dipertahankan mutu atau kualitas dari keahliannya serta menjaga itikat-itikat etis yang murni dalam menerapkan keahlian-keahlian mereka.

Seiring dengan tumbuhnya negara-negara nasional di Eropa pada awal era industrialisasi kemudian tumbuh juga profesionalisme hokum yaitu pada masa ketika hukum berubah secara konseptual menjadi hukum positif (Austin) atau menjadi the govermental social control menurut Black. Hukum

positif sangat diharakan kehadirannya untuk menggantikan tradisi-tradisi yang hidup dalam hukum rakyat ketika itu karena kemampuan hukum positif untuk menjamin kepastian hukum yang sangat diperlukan untuk dilaksanakannya perencanaan-perencanaan perilaku menurut kebutuhan masyarakat industri dan kekuatan hukum positif yang dengan bantuan kekuasaan politik yang sah dari aparat-aparat pemerintahan dalam menegakkan hak-hak individu dan kebebasan mereka yang dijamin hukum positif tersebut. Tetapi ketika suatu saat terjadi perlakuan Negara dan aparat pemerintahannya yang lebih mengutamakan kepentingan para industrialis maka berdasarkan pada kenyataan yang demikian ini kemudian penganut faham profesionalisme menegaskan bahwa apabila hukum tak dapat lagi dikontrol dari ranah substantifnya, maka hukum harus dikontrol dari ranah strukturalnya demi berlangsungnya keberdayaan warga masyarakat. Demikianlah maka struktur penegakan hukum kemudian melahirkan insane-insan profesional yang baru dimana hukum diterapkan sebagai suatu upaya untuk merealisasi nilai-nilai kebajikan yang dijunjung tinggi dalam masyarakat dan tidak terpengaruh oleh kekuatan dari suatu kekuasaan.

Profesi dan profesionalisme berhubungan erat dengan masalah etika yang merupakan hakikat yang tidak dapat terpisahkan satu dengan lainnya dan etika profesi mempunyai fungsi internal yang diperlukan sebagai rujukan

normative untuk menelaah dan menilai perbuatan dan mutu kemampuan dari setiap anggotanya yang meliputi :

1. Mengontrol kesetiaan rekan sejawat pada ikrar dan pada nilai-nilai yang harus direalisasi bersama, yang dalam hubungan ini juga mencakup komitmen moral yang professional kepada kepentingan warga masyarakat yang tengah dilayaninya (pasien, klien, nasabah, atau para pengguna jasa lainnya), dan
2. Mengontrol mutu keahlian dan mutu kemitraan antar rekan seprofesi yang akan dapat memberikan kualifikasi kebenaran dan kesetaraan dari sejawat dengan menelaah dan menilai perbuatan dan tindakan para anggota.

Sehingga dengan demikian maka yang disebut sebagai suatu profesionalisme yaitu setiap kegiatan yang disebut profesi dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut : ³²

- a. Bahwa kegiatan kerja menimbulkan adanya itikad untuk mewujudkan kebajikan yang dijunjung tinggi dalam masyarakat dan oleh karena itu kegiatan kerja tersebut tidak mementingkan atau mengharapkan imbalan upah materiil semata untuk para pelakunya, tetapi juga menegakkan kehormatan diri;

³² Hasil-Hasil Silaturahmi Pengurus Dan Temu Ilmiah (Seminar) Nasional Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Surabaya, 8 s/d 10 Maret 2002.

- b. Bahwa kegiatan kerja itu dikerjakan berdasarkan kemahiran teknis yang bermutu tinggi, dengan dasar pendidikan dan pelatihan yang berlangsung secara terus-menerus dalam waktu yang panjang secara eksklusif dan berat; dan
- c. Bahwa kualitas kerja dan kualitas moral sebagai syarat dalam kegiatan kewrja-kerja pemberian jasa profesi dalam pelaksanaannya harus menundukkan diri pada kontrol sesama warga yang terorganisasi, berdasarkan kode-kode etik yang dikembangkan dan disepakati bersama dalam organisasi tersebut, yang pelanggarannya akan membawa si pelaku pelanggaran dihadapan suatu Dewan Kehormatan.

Untuk mencapai tingkat Profesionalisme yang tinggi dibutuhkan upaya pembenahan yang komprehe..sip atau secara keseluruhan dan berkesinambungan meliputi beberapa prasyarat atau kondisi yang mutlak diperlukan yaitu berupa :

1. Dipegang teguh sikap utama dari profesi PPAT yaitu sikap ketidak tergantungan (onafhankelijk) dan ketidak memihakkan (on-partijdig) yang keduanya merupakan landasan utama dari profesi PPAT sebagai jabatan kepercayaan (fiduciary relationship) diantara klien/nasabah dengan PPAT. Hal ini dikenal dengan sebutan Profesional behaviour/attitudes yang umumnya diakui di negara-negara maju.

Profesi PPAT yang demikian tidak berada pada instansi yang berwenang untuk mengawasinya yang berdasarkan pada pendapat pribadi atau selera subyektif dari pihak instansi tersebut. Pengawasan atau pembinaan harus didasarkan atas kriteria atau ukuran yang jelas sebagaimana yang akan dimuat dalam Peraturan Jabatan PPAT, sehingga hubungan kepercayaan (fiduciary relationship) diantara masyarakat pengguna jasa dengan PPAT terjalin dengan baik karena keteguhan PPAT dalam memegang sikap yang professional dan selalu menghargai serta melaksanakan tugas jabatannya dengan jujur dan penuh tanggung jawab.

2. Adanya pengawasan yang efektif.

Sebagaimana dikemukakan oleh Profesor Sutandyo Wignyosubroto dalam suatu pertemuan ilmiah di Bandung salah satu persyaratan yang sangat penting dari suatu Profesionalisme adalah adanya aparat pengawasan yang efektif atas pelaksanaan tugas profesi dan pengawasan tersebut sebaiknya datang dari dalam, yaitu yang berada dalam tubuh organisasi profesi yang bersangkutan. Sedangkan menurut Profesor Maria Soemardjono dengan perkembangan di era globalisasi ini tidak dapat terlalu diharapkan penyelesaian perkara melalui lembaga Peradilan baik Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara atau Badan Peradilan lainnya yang diselenggarakan oleh Negara, dan sudah saatnya untuk mempopulerkan penyelesaian perkara dengan tidak melalui

Pengadilan tetapi melalui suatu Alternate Dispute Resolution (ADR), yang dapat berbentuk konsiliasi, mediasi yang sesungguhnya sesuai dengan budaya bangsa yang mengutamakan cara musyawarah untuk mufakat dari pada berperkara di Pengadilan. Dalam hal ini maka yang dimaksud adalah organisasi profesi yang bersangkutan yang memerlukan dukungan dari instansi pengawas yang berwenang sehingga dapat menegakkan wibawa dan sanksi yang akan dijatuhkan bagi pelanggaran pelaksanaan tugas jabatan profesi tersebut.

Penyelesaian sengketa akan lebih efisien bila diselesaikan melalui mekanisme ADR atau mekanisme sanksi organisasi oleh badan/majelis pengawas dari Organisasi Profesi PPAT khususnya terhadap perkara malpraktek dari PPAT, karena bila penyelesaian melalui Peradilan Umum yaitu Peradilan Tata Usaha Negara maka harus menggolongkan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dan sebagian Sarjana terkemuka berpendapat bahwa akta PPAT bukan Keputusan Tata Usaha Negara.³³

3. Taat Asas Dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Dan Pelaksanaannya.

Yaitu terdapatnya peraturan perundangan mengenai Pendaftaran Tanah dan satu sikap serta pandangan dari Kantor-Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia mengenai Pendaftaran Tanah karena masih terdapat berbagai perbedaan sikap/pendapat yang terdapat di Kantor-Kantor

³³ Madjan, Philipus, M, *Eksistensi Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Serta Figur Hukum Akta PPAT*, Surabaya, 22 Pebruari 1997.

Pertanahan di seluruh Indonesia yang menunjukkan ketidak-taatan asas terutama dalam hal mencantumkan nilai mata uang asing untuk Hak Tanggungan ataupun adanya pembayaran panjar biaya balik nama sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (di daerah Jawa Timur) sedangkan Kantor-Kantor Pertanahan di DKI Jakarta syarat pembayaran biaya panjar ada setelah akta PPAT ditandatangani.³⁴

4. Tersedianya dalam bentuk dan waktu yang memadai prasarana dari Kantor Pertanahan yang diperlukan PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Hingga saat ini belum ada suatu standar prosedur bagi pengecekan sertifikat maupun pembakuan bukti pengecekan. Kantor-kantor Pertanahan mempunyai prosedur pengecekan yang ditetapkan sesuai dengan kondisi masing-masing dan pada umumnya bukti pengecekan yang didapat sifatnya masih mungkin untuk diperdebatkan dimana hal ini merupakan ketentuan yang sesuai dengan Pasal 39 ayat 1 butir a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa PPAT harus mencocokkan data dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum membuat Akta PPAT.

Dalam kehidupan sehari-hari kepentingan masyarakat berbagai macam ragamnya sesuai dengan perkembangan ekonomi, iklim penanaman modal yang sedang digalakkan yang menyebabkan banyak investor mengembangkan

³⁴ Hasil pengamatan penulis selama bekerja sebagai pegawai di Kantor Notaris/PPAT Nurwulandari, Sarjana Hukum di Semarang.

usahanya dengan melakukan penanaman modal di daerah-daerah. Karena itu hal yang sangat mutlak bagi seorang PPAT adalah dituntut untuk memiliki kemampuan teknis yang tinggi disamping persyaratan umum pada seorang PPAT dalam menjalankan profesinya dengan sebaik-baiknya.

Seorang PPAT diberi tugas untuk memberikan pelayanan pembuatan akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dan PPAT diberikan kewenangan maupun kepercayaan yang besar dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta PP No.24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa PPAT adalah sebagai Pejabat Umum.

Sebagai seorang pejabat umum yang turut bertanggung jawab atas terlaksanannya penyelenggaraan pendaftaran tanah maka bantuan PPAT sangat diperlukan yaitu dalam bentuk pembuatan akta-akta dengan cermat, teliti dan rapi dengan memperhatikan kehendak para pihak yang menjadi pihak dari akta-akta PPAT tersebut, namun dengan tidak mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang PPAT harus selalu berpegang teguh kepada Peraturan Jabatan PPAT, terutama dalam rangka meningkatkan jasa pelayanannya seorang PPAT harus selalu mengikuti perkembangan hukum nasional, sehingga akhirnya mampu melaksanakan

profesinya secara proporsional. Karena tanpa harkat dan martabat profesionalisme akan hilang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Prof.Boedi Harsono lebih lanjut dikemukakan bahwa :

Mengenai kemungkinan antara jabatan Notaris dan jabatan PPAT secara terpisah dilakukan oleh pejabat yang berbeda, hal itu mungkin saja dan itu tergantung dari perkembangan di berbagai bidang yang terjadi di masyarakat serta kebutuhan masyarakat itu sendiri akan peran dari pejabat – pejabat tersebut yang kemudian diatur oleh Pemerintah melalui peraturan perundang-undangan.

Jabatan PPAT adalah jabatan yang mandiri sebagai pejabat umum yang membantu pemerintah dalam menyelenggarakan tugasnya di bidang pertanahan. Jadi sejak dulu sebetulnya jabatan Notaris dan PPAT adalah terpisah.

Sebagai pejabat yang langsung berhubungan dengan proses peralihan hak atas tanah, seorang PPAT dalam pelaksanaan tugasnya pada dasarnya bertumpu pada kegiatan pembuatan akta yang serba formal prosedural, disamping tugas tersebut ia dapat juga memberi nasehat hukum. Dikatakan demikian karena kewajibannya hanya melayani pengesahan perbuatan hukum dari pihak-pihak yang memakai jasanya. Itu sebabnya perjanjian dan ketetapan yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta merupakan perbuatan dari para pihak yang meminta jasanya untuk membuat pengesahan formal.

Perbedaan latar belakang pendidikan dan pengalaman PPAT sering menimbulkan perbedaan persepsi dalam melaksanakan tugas dan fungsi PPAT, baik teknis pelayanan, pengadministrasian maupun pelaporannya. Hal

ini menyebabkan peran PPAT sebagai mitra pemerintah dalam membantu administrasi pertanahan kurang optimal, yaitu menyangkut pelayanan dan profesionalisme.³⁵

PPAT mempunyai kewajiban yuridis untuk memberi dukungan bagi Kantor Pertanahan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, dukungan yang terbaik yang dapat diberikan oleh PPAT adalah jikalau PPAT menjalankan tugas jabatannya dengan Profesionalisme yang tinggi. Untuk itu pihak-pihak yang terkait perlu menyadari perlunya Profesionalisme serta memberikan prioritas, peluang dan dorongan ke arah profesionalisme tersebut.

Namun demikian menurut pasal 19 UUPA untuk menjamin adanya kepastian hukum, Pemerintah ditugaskan untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan demikian pasal 19 UUPA itu tidak mengatur tentang akta perjanjian mengenai tanah dan juga tentang pejabat pembuat akta otentik mengenai tanah.

Dalam pasal 57 UUPA diatur dan ditetapkan dengan tegas bahwa selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 UUPA belum terbentuk maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek dan creditverband yang tersebut dalam Kitab Undang-

³⁵ Moshedayan Pakpahan, *Abstraksi Hasil-Hasil Penelitian PUSLITBANG*, Pusat Penelitian Dan Pengembangan BPN, Jakarta, 1998/1999, hal. 44.

Undang Hukum Perdata dalam Staatsblad 1908 nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 nomor 190.

Berdasarkan hukum positif yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, maka:

- Kewenangan untuk membuat akta otentik, akta mengenai tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek perjanjiannya, maka sesuai dengan ketentuan pasal 57 UUPA juncto pasal 1171 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah berada pada pejabat umum (notaris).
- Jika berdasarkan pada hukum adat yang menganut ajaran kebiasaan dengan pengertian tidak ditentukan bentuk dari akta perjanjian dimaksud (vormvrij), maka bentuk apapun dari akta itu diperbolehkan sepanjang tidak ada undang-undang yang melarangnya.
- Dan berdasarkan pada bunyi ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Indonesia, bahwa :

"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan untuk membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. "

Untuk membuktikan adanya hak atau peristiwa itu adalah dengan alat-alat bukti yang terdiri dari:

- a. bukti tulisan,
- b. bukti dengan saksi-saksi,

- c. persangkaan-persangkaan,
- d. pengakuan,
- e. sumpah

Alat bukti berupa tulisan terdiri dari:

1. Tulisan biasa (bukan akta), dan
2. Bukti berupa akta.

Sedangkan alat bukti akta itu, dapat terdiri dari

- a. akta autentik
- b. akta dibawah tangan

Untuk akta autentik dapat dibedakan lagi menjadi:

1. akta notaris, yaitu akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris selaku pejabat umum.
2. akta authentic yang bukan akta notaris, yaitu akta authentic yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang menjalankan fungsi pejabat umum sekalipun dia bukan pejabat umum.

Adapun akta dibawah tangan dapat dibedakan juga menjadi:

- a. Akta dibawah tangan yang terdaftar, dan
- b. Akta dibawah tangan yang tidak terdaftar

Untuk akta yang dibuat dibawah tangan, serta yang terdaftar terdiri dari:

2. Akta yang dilegalisasi, yaitu dokumen tersebut ditanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dihadapan notaris, dan oleh notaris akta tersebut kemudian didaftar pada buku register yang disediakan untuk itu.
3. Akta yang diwaarmerking (gewaarmerk), artinya akta atau dokumen yang telah ada dan telah ditanda tangani oleh pihak-pihak, dibawa oleh pihak yang bersangkutan kepada, dan kemudian didaftar oleh notaris pada buku register yang disediakan untuk itu.

Pejabat atau orang yang menjalankan fungsi sebagai seorang pejabat umum, yaitu yang mereka yang oleh undang-undang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik, sebagaimana halnya kewenangan yang dimiliki oleh seorang pejabat umum, yaitu notaris yang antara lain adalah:

1. Konsul Jendral berdasarkan konsulair wet yang diberi wewenang untuk memberi akta autentik seperti halnya kewenangan yang berada atau dipunyai oleh seorang pejabat umum yaitu notaris.
2. Kepala Daerah/Sekertaris Daerah, yang berdasarkan ketentuan pasal 2 Stb. 1860 no. 3 juncto L.N.1925 no. 616 (yang kemudian telah berulang kali mengalami perubahan, dimungkinkan merangkap jabatan untuk juga berwenang menjalankan fungsi sebagai pejabat umum seperti notaris, sehingga karenanya ia juga berwenang membuat akta autentik.

3. Notaris pengganti, selama menjabat sebagai notaris pengganti, ia menjalankan fungsi pejabat umum, seperti seorang notaris.
4. Juru Sita pada Pengadilan Negeri, untuk perbuatan hukum tertentu, oleh Undang-Undang diberi kewenangan pula untuk menjalankan fungsi pejabat umum, seperti notaris, yaitu untuk membuat akta otentik.
5. Pegawai Kantor Catatan Sipil, yang berdasar ketentuan pasal 4 BW diberi kewenangan untuk menjalankan fungsi pejabat, yaitu untuk membuat akta otentik "tertentu" saja, dan kewenangan untuk membuat akta otentik "tertentu" tersebut tadi, dengan mengecualikan notaris.

Semenjak tahun 1961 dikenal suatu lembaga dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT, namun hingga saat ini, tidak pernah ada dan tidak pernah dibuat suatu undang-undang yaitu undang-undang organik sebagai atau yang dapat dijadikan dasar hukum, guna mengatur jabatan PPAT, demikian pula peraturan berupa undang-undang yang mengatur akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT dimana akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh, atau dibuat dihadapan pejabat umum yang berkuasa (berwenang) untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya.

Pejabat umum adalah organ negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum berwenang menjalankan kekuasaan negara untuk membuat

alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akte otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta, itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Apabila tidak ada dasar hukum berupa peraturan atau lebih tepat berupa undang-undang, yang memberi kewenangan kepada pejabat atau orang lain, selain notaris, maka kewenangan untuk membuat akta otentik dari perbuatan hukum apapun, mengenai objek perjanjian berupa apapun termasuk hak atas tanah yang objek perjanjian atau perbuatan hukum itu, secara umum (regel) pasti itu adalah menjadi kewenangan notaris selaku pejabat umum.

Pada jaman pemerintahan penjajahan kolonial Hindia Belanda kita mengenal 2 macam pengaturan hukum yang berlaku di Hindia Belanda pada waktu itu, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi golongan penduduk, atau orang-orang yang berkebangsaan Eropa (khususnya Belanda), demikian pula bagi golongan, penduduk yang mendudukan diri, sehingga berlaku juga hukum tersebut baginya, yaitu:

- a. Hukum materiil dalam bidang hukum perdata: berlaku Burgerlijk Wetboek (BW) atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - b. Hukum formil atau hukum acara: berlaku Reglement Burgerlijk Rechtsvordering atau disingkat Rv.
 - c. Lembaga peradilan, yang berwenang untuk memeriksa, dan memutus perkara adalah Raad van Justitie.
2. Bagi golongan penduduk Bumi Putera atau pribumi, maka berlaku:
1. Hukum materiil, dalam bidang perdata adalah dengan berlakunya hukum adat.
 2. Hukum formil atau hukum acara berlaku Herziene Inlandsch Reglement atau disingkat HIR.
 3. Lembaga peradilan yang berwenang memeriksa dan memutus perkara adalah Landraad.

Kemudian dengan Undang-undang darurat tahun 1951 no. 1 yang diundangkan dalam Lembaran Negara 1951 no. 9, Landraad yang kemudian menjadi Pengadilan Negeri berwenang pula memeriksa dan memutus dalam peradilan tingkat pertama segala perkara perdata dan termasuk yang dahulu menjadi kewenangan Raad van Justitie. Jadi secara singkat untuk golongan penduduk Hindia Belanda, bangsa Eropa berlaku: BW – Rv – R.v.J. Dan untuk golongan penduduk Hindia Belanda, Pribumi atau Bumi Putera berlaku:

Hukum Adat – HIR – Landraad. Dalam hal demikian setelah merdeka dan menjadi Republik Indonesia, maka hanya membagi golongan penduduknya menjadi Warga Negara Indonesia atau WNI dan Warga Negara Asing, atau WNA.

Menurut sistem hukum barat yang berlaku bagi golongan penduduk bangsa Eropa, dan Timur Asing atau keturunan Cina, bahwa dalam suatu transaksi atau perjanjian peralihan hak, demikian pula pembebanan hak sebagai jaminan, termasuk dan terutama hak atas tanah, yang menjadi objek perjanjian itu terdapat 2 macam perbuatan hukum yang terpisah adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian yang bersifat obligatoir, dan untuk itu harus dibuat dengan atau dibuktikan dengan akta yang dibuat atau dihadapan pejabat umum (notaris). Hal ini erat kaitannya dengan suatu lembaga yang disebut dengan penyerahan secara phisik, secara nyata (feitelijke levering).
2. Perbuatan hukum sebagai tindak lanjut dari yang pertama, dalam rangka memenuhi ketentuan untuk balik nama dan / atau penyerahan secara hukum (juridische levering), dan perbuatan hukum itu harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat balik nama (over schrijving – ambtenaar).

Karena secara nyata balik nama itu harus dibuktikan pula dengan suatu akta otentik, maka akta yang dibuat dihadapan Pejabat Balik Nama itu, adalah

merupakan “akta pihak” (partij acte), bukan akta pejabat (ambtelijke acte) dan yang pasti bukanlah (surat) Keputusan (suatu beschikings) dari Pejabat Tata Usaha Negara dan perbuatan hukum yang dituangkan dalam suatu akta Balik Nama itu bukanlah perbuatan administrasi serta bukan pula tindakan “pendaftaran”, melainkan perbuatan hukum dari para pihak-pihak dalam bidang hukum perdata atau hukum privat.

Dalam hal ini, dapat dikemukakan beberapa macam dari perbuatan hukum yaitu sebagai berikut:

- a. Jual beli kapal, yang ada tindakan jual beli dengan akta notaris dan balik namanya dengan akta pejabat balik nama (Syahbandar)
- b. Jual beli kendaraan bermotor dengan bukti pendaftaran berupa BPKB
- c. Pemberian jaminan Fidusia dengan akta notaris dan pendaftarannya di Departemen Kehakiman
- d. Akta pendirian Perseroan Terbatas, dengan pengesahan oleh Menteri Kehakiman
- e. Pendirian Perusahaan dengan akta notaris, sedangkan pendaftarannya di Departemen Perdagangan atau perindustrian
- f. Pendirian Yayasan dengan akta notaris, pendaftarannya oleh atau di Kantor Panitera Pengadilan Negeri.

Sehingga instansi yang berwenang melakukan pendaftaran tersebut, tidak berkedudukan lebih tinggi dari notaris yang membuat akta.

Pejabat balik nama, ini, perlu diangkat/ditunjuk/diadakan untuk memenuhi kebutuhan dan memenuhi ketentuan/peraturan :

1. Membuat alat bukti berupa akta Balik Nama didalam hal terjadi peralihan hak (misalnya jual beli hak atas tanah)
2. Membuat alat bukti berupa akta pembebanan/pemasangan/ peletakan Hipotik, yang biasanya didahului dengan janji atau perjanjian atau kuasa untuk memberikan Hipotik dimana akta Kuasa untuk Memasang Hipotik dibuktikan dengan akta notaris.

Sedangkan dalam ketentuan Pasal 1171 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia antara lain menyatakan bahwa :

“ Hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang.

Begitu pula kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik. “

Pejabat Balik Nama yang bersumber pada Ordonnantie 1834 itu hingga tahun 1947, dijalankan oleh Rechter Commisaris yaitu (para) Hakim pada Raad van Justitie, oleh karenanya aktanya itu disebut “gerechterlijke acte”. Kemudian diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pendaftaran Tanah, yang menjadi kewenangan dan tugas, kewajiban serta tanggung jawab Kepala Pendaftaran Tanah yang pada waktu itu dijabat oleh Kepala Kadaster Kepala Kadaster tidak boleh menolak pendaftaran Hipotik, yang dalam Pasal 1227 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia penolakan oleh Kepala Kantor

Pendaftaran Tanah, harus dibuat akta "Berita Acara" dihadapan Notaris dan / atau Juru Sita, yang menyatakan sebagai berikut :

" Kecuali dalam hal Pasal 619, para pegawai penyimpan hipotik tidak sekali-kali diperbolehkan menolak atau memperlambat pembukuan akta-akta pemindahan hak milik guna pengumuman, pembukuan hak-hak hipotik, pemberian kesempatan melihat surat-surat yang telah diserahkan kepada mereka dan register-register mereka, atau memberikan surat-surat pernyataan yang diminta dari mereka, atas ancaman mengganti biaya, rugi dan bunga kepada para pihak; untuk keperluan mana, atas permintaan mereka yang menghendakinya, oleh seorang notaries atau seorang juru sita dengan dua orang saksi akan dibuat suatu pemberitaan tentang penolakan atau perlambatan pegawai penyimpan. "

Dan pada waktu itu dapat dikemukakan beberapa hal sebagai berikut :

- Khusus mengenai pembebanan jaminan berupa Hipotik yang tunduk pada hukum benda (diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Benda), diberikan kewenangan kepada Hakim / Pengadilan.
- Sedang perjanjian karena menyangkut atau termasuk dalam bidang hukum perikatan (diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan) menjadi kewenangan Notaris selaku Pejabat Umum.
- Dari keterkaitan atau hubungan antara instansi atau lembaga maupun pejabatnya, pada waktu itu kedudukan atau keberadaan Departemen

Agraria ada dibawah struktur jenjang organisasi Departemen Kehakiman berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Tahun 1948 nomor 60.

Bagi persil atau bidang hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian atau perbuatan hukum, termasuk Hipotik, yang diluar yurisdiksi atau kewenangan Raad van Justitie, maka pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta "Pejabat Balik Nama" mengenai atau terhadap bidang tanah (persil) dimaksud, adalah Resident yang berkebangsaan Belanda.

Pada tahun 1947 dikeluarkan suatu kebijakan baru yaitu berdasarkan Ordonnantie Tahun 1947 nomor 55, Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta "Pejabat Balik Nama" itu adalah Kepala Kadaster, dengan demikian semenjak berlakunya ketentuan tersebut maka :

- a. Kepala Kadaster menjabat atau menduduki tugas dan kewajiban termasuk kewenangan, atau fungsi ganda, atau dwifungsi yaitu sebagai Pejabat Balik Nama dan sebagai Kepala Pendaftaran Tanah.
- b. Kewenangan Rechter Commisaris maupun Resident sebagai Pejabat Balik Nama, semenjak berlakunya Ordonnantie tersebut kemudian berakhir.

Tahun 1960 lahir Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diumumkan dalam Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, selanjutnya undang-undang tersebut dapat disebut Undang Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA. Dengan berlakunya UUPA maka berbagai peraturan perundangan yang mengatur

mengenai tanah, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Termasuk dan terutama, akan tetapi tidak hanya ketentuan-ketentuan mengenai Ordonnantie Balik Nama dan demikian pula pejabat yang berwenang untuk itu (Pejabat Balik Nama – overschrijving ambtenaar).

Dengan demikian, maka dapat diketahui bahwa:

- a. UUPA tidak mengenal atau menghapus “lembaga” balik nama.
- b. Karena tidak ada lagi lembaga balik nama, maka tidak diperlukan lagi alat bukti berupa akta otentik, atau akta balik nama, dengan demikian maka tidak diperlukan lagi “pejabat” pembuat akta balik nama, baik yang berkenaan dengan peralihan hak maupun pembebanan hak atas tanah.
- c. Adapun perbuatan hukum peralihan hak (jual – beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya) maupun perjanjian pembebanan hak atas tanah (Hipotik atas tanah), tetap berlaku.

Karena itu *pejabat* pembuat akta tanah otentik, mengenai perbuatan hukum tersebut, tidak mengalami perubahan, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 57

Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

“ Selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.
“

Dan ketentuan dalam Pasal 51 Undang- Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

" Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang. "

Dalam perkembangan selanjutnya peran PPAT dan Notaris ternyata tidak dapat begitu saja dipisahkan karena jasa PPAT yang Notaris atau Notaris yang PPAT lebih banyak yang diperlukan sesuai dengan perkembangan perekonomian di era globalisasi dewasa ini, terlebih-lebih di bidang perbankan yang mempunyai peranan penting dalam pertumbuhan perekonomian negara. Dapat penulis kemukakan beberapa pendapat dari Notaris yang juga merangkap jabatan sebagai PPAT yaitu antara lain :

Notaris/PPAT Suyanto, Sarjana Hukum dalam hal ini mengemukakan pendapatnya sebagai berikut bahwa :

Bidang tugas Notaris dan PPAT adalah berbeda dalam obyek dan subyek dari masing-masing jabatan, tetapi antara keduanya saling berhubungan erat dimana bidang perdata juga mencakup bidang pertanahan, dan demikian pula sebaliknya. Memang antara kedua jabatan tersebut adalah terpisah dan adanya Notaris dapat menjadi PPAT adalah karena terdapat pengaturan yang demikian dalam peraturan perundang-undang dimana pengaturan yang demikian tersebut terjadi karena kebutuhan yang sangat mendesak akan PPAT pada tahun 1960 an yaitu setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau dikenal dengan UUPA, untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah yang pada waktu itu belum cukup terdapat pejabat yang akan melaksanakan pendaftaran tanah, sehingga Notaris juga ditunjuk sebagai PPAT tentunya dengan pertimbangan keprofesionalan Notaris sebagai pejabat umum.

Tetapi dalam perkembangannya dewasa ini justru peran Notaris yang PPAT lebih banyak diharapkan jasanya untuk melayani kepentingan masyarakat, karena pertimbangan berbagai hal antara lain segi kepraktisan dan keluwesan mengurus suatu kepentingan bagi pihak yang berkepentingan yang membutuhkan baik jasa Notaris maupun jasa PPAT. Apalagi di kalangan masyarakat perbankan khususnya senantiasa mencari Notaris yang PPAT dalam melaksanakan berbagai perbuatan hukum yang mengenai perjanjian berkaitan dengan masalah perbankan tersebut.

Pendapat yang hampir sama juga dikemukakan oleh Notaris yang juga

PPAT yaitu Notaris /PPAT Nukmayati, Sarjana Hukum berpendapat :

Jabatan Notaris dan PPAT tersebut dalam perkembangannya dewasa ini justru sangat dibutuhkan oleh masyarakat dimana masyarakat membutuhkan pelayanan yang tepat, cepat dan sederhana, dan pada kenyataannya mereka yang memerlukan jasa PPAT akan mencari Notaris yang juga PPAT. Hal ini terutama terjadi di lingkungan dunia perbankan yang sangat berperan dalam perkembangan perekonomian Negara.

Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta-akta otentik serta berbagai macam surat atau akta lainnya, atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

Notariat masuk ke Indonesia pada tahun 1620 yang hanya mendapat pengaturan dalam dua reglemen yang mengatur dengan lebih terperinci yaitu pada reglemen tahun 1625 dan reglemen tahun 1765 yang terus tetap berlaku dan bahkan setelah berakhirnya kekuasaan Inggris di Indonesia ternyata

peraturan-peraturan lama yang berbentuk reglemen-reglemen tersebut masih tetap berlaku tanpa perubahan hingga sampai dengan tahun 1822.

Pada tahun 1822 melalui Staatsblad nomor 11 dikeluarkan "Instructie voor notarissen in Indonesia", terdiri dari 34 pasal dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Instructie tersebut merupakan suatu resume dari peraturan-peraturan yang telah ada sebelumnya yaitu yang merupakan suatu bunga rampai dari beberapa plakat-plakat yang telah lama ada. Penyusunan Instructie ini ternyata tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan seperti yang terdapat dalam Ventosewet sebagaimana yang telah berlaku di negeri Belanda ketika itu. Hanya terdapat satu ketentuan pasal yang agak menyerupai dengan satu ketentuan pasal yang terdapat dalam Ventosewet yaitu dalam ketentuan pasal 1 dari Instructie tersebut, yang mengatur secara hukum batas-batas tugas dan wewenang dari seorang notaris, yang merupakan langkah pertama pelebagaan notaris di Indonesia, ketentuan pasal tersebut menyatakan bahwa "Notaris adalah pegawai umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, yang dipanggil dan diangkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga salinannya yang sah dan benar."³⁶

³⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hal. 20.

Tahun 1860 pemerintah Belanda yang ada di Indonesia atau tepatnya di Hindia Belanda pada waktu itu sedapat mungkin berusaha untuk menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan peraturan-peraturan yang berlaku di negeri Belanda. Untuk itu maka diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris atau Notaris Reglement pada tanggal 26 Januari tahun 1860 di dalam Staatsblad nomor 3, yang mulai berlaku pada tanggal 1 juli 1860. Melalui Notaris Reglement/Reglement op het Notarisambt inilah diletakkan dasar yang kuat bagi pelebagaan Notaris di Indonesia, yang kemudian kita kenal dengan Peraturan Jabatan Notaris sekarang ini dimana dalam pasal 1 disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu perturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³⁷

Sampai saat ini definisi yang ada dalam ketentuan pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris masih tetap berlaku dan hal ini kemudian dipertegas kembali melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Nomor M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 Tentang Kenotarisan, yang dalam Pasal 1 angka

³⁷ Ibid. hal. 31.

2 menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Jabatan Notaris.

Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Penggunaan kata “satu-satunya” dalam Pasal 1 PJN dimaksudkan untuk memberikan penegasan bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat yang mempunyai wewenang umum tersebut. Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang “tertentu”, artinya wewenang mereka hanya meliputi pembuatan akta yang secara tegas sudah ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang. Dan pejabat lain yang dimaksud antara lain adalah PPAT, Pegawai Catatan Sipil dan Ketua Pengadilan Negeri.

Dalam ketentuan Pasal 1 adalah merupakan pelaksanaan dari ketentuan dari Pasal 1868 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa : “suatu akta otentik adalah akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat.”

Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut hanya menjelaskan yang disebut akta otentik, sedang yang disebut pejabat umum tidak dijelaskan dan untuk melaksanakan ketentuan dari Pasal 1868 KUH Perdata itu pembuat Undang-Undang harus membuat peraturan perundang-undangan yang

menunjuk pada pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik itu, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 PJN.

Dari ketentuan Pasal 1 PJN dapat disimpulkan bahwa sebagai pejabat umum, notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan.

Selanjutnya notaris diberi wewenang juga untuk menyimpan (minuta) akta otentik dan apabila diminta oleh yang berkepentingan notarias wajib memberikan grosse, salinan atau kutipan dari akta otentik tersebut. Sehingga menurut G.H.S. Lumban Tobing, perlu ditambahkan dalam definisi Pasal 1 PJN yaitu : “yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum” (met openbaar gezag bekleed). Hal ini diperlukan karena grosse akta dari akta notaris yang pada bagian atasnya memuat tulisan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama seperti yang diberikan pada putusan hakim seperti dalam Pasal 440 KUH Perdata.³⁸

Peraturan Jabatan Notaris sebagaimana yang berlaku sekarang ini adalah merupakan produk perundang-undangan (wettelijk product) yang diterapkan oleh Gubernur Jenderal Nederlands Indie, yang adalah Ordonantie 11 Januari 1860. Peraturan Jabatan Notaris ini mengandung hukum materiil maupun hukum formil. Ketentuan-ketentuan mengenai kedudukan dan fungsi notaris seperti tersebut dalam Pasal 1 serta tentang pengawasan terhadap

³⁸ G.H.S. Lumban Tobing, Ibid, hal. 37.

notaris, merupakan hukum materiil. Sedang ketentuan-ketentuan hukum formal adalah dapat dipergunakannya sebagai alat pembuktian yang otentik, maka harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diperlukan agar akta notariis mempunyai bentuk yang sah. Karena tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan itu dapat menyebabkan bahwa akta itu kehilangan sifat otentiknya, yang mengakibatkan batalnya akta tersebut.

Akta Otentik Notaris adalah Akta otentik/authentieke akte menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUH Perdata adalah :

"Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu di tempat dimana akta dibuat".

Sedang dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Stb. 1860-3) dinyatakan bahwa pejabat umum itu adalah Notaris.

Dari sudut kewenangan membuat akta, maka akta otentik dapat dibedakan :

- (1). Akta otentik yang hanya notaris yang berwenang membuatnya, yaitu :
 - a. Akta yang harus dibuat dihadapan/oleh Notaris, misalnya akta pendirian Perseroan Terbatas.
 - b. Akta-akta yang boleh dibuat secara notariil akta atau dibawah tangan, misalnya akta kuasa.

(2). Akta otentik yang wewenang membuatnya oleh undang-undang diberikan kepada notaris dan juga kepada pejabat umum lain, misalnya akta pengakuan anak.

(3). Akta otentik yang wewenang membuatnya hanya oleh pejabat umum lain, misalnya akta yang berkaitan dengan catatan sipil.

Sedangkan dilihat dari sifatnya, akta notaris dapat dibedakan menjadi 2 golongan yaitu :

1. Akta Pejabat (Ambtelijke Akten) atau Akta Relaas yaitu akta yang dibuat oleh (door) seorang notaris.
2. Akta Partij (Partij Akten), yaitu akta yang dibuat dihadapan (ten overstaan) seorang notaris.

Akta Relaas secara otentik menguraikan segala yang perlu diadakan atau suatu keadaan atau yang dilihat atau yang disaksikan oleh notaris yang sedang menjalankan tugas jabatannya. Yang termasuk akta relaas antara lain akta berita acara rapat umum pemegang saham suatu Perseroan Terbatas (PT).

Dalam Akta Partij dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, disamping relaas notaris itu sendiri, yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya yang tertentu, sebagaimana dicantumkan dalam akta itu. Sedang yang termasuk dalam akta partij antara lain akta jual beli, akta hibah, dan akta kuasa.

Perbedaan antara kedua akta tersebut dengan melihat dari bentuk akta-akta tersebut. Undang-undang mengharuskan adanya tanda tangan pada akta partij, dengan ancaman akan kehilangan otensitasnya atau dikenakan denda apabila tidak dipenuhi.

Apabila ada para pihak yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya, harus ada alasan dan alasan tersebut diterangkan oleh notaris dalam akta yang bersangkutan. Keterangan notaris yang bersangkutan dalam hal ini berlaku sebagai ganti tanda tangan (surrogat tanda tangan).

Dalam akta pejabat tanda tangan tidak merupakan keharusan bagi otentisitas dari akta tersebut.

Tugas dan pekerjaan Notaris adalah selain membuat akta-akta otentik seperti yang telah dinyatakan dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris maka Notaris juga ditugaskan antara lain :

- a. Melakukan pendaftaran dan mengesahkan (waarmerken dan legaliseren) surat-surat/akta-akta yang dibuat di bawah tangan.
- b. Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Kewenangan Notaris bersifat umum yang ditentukan dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yaitu bahwa notaris berwenang untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk

dinyatakan dalam suatu akta otentik. Wewenang utama dari notaris adalah membuat akta otentik sesuai dengan yang telah ditunjuk oleh pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Suatu akta notaris dikatakan mempunyai stempel otentisitas adalah bila memenuhi syarat-syarat seperti yang telah ditentukan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

1. Akta yang dibuat harus “oleh “ (door) atau “di hadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum atau notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, wewenang mana meliputi 4 hal yaitu :
 - a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya,
 - b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat,
 - c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat,
 - d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Peraturan Jabatan Notairs sekarang ini terdiri dari 66 pasal da terbagi dalam 5 bab yaitu :

BAB I : Tentang menjalankan jabatan dan daerah notaris.

BAB II : Tentang syarat-syarat untuk diangkat menjadi notaris dan cara pengangkatannya.

BAB III : Tentang akta, bentuk, minuta, salinannya dan repertorium.

BAB IV : Tentang pengawasan terhadap notaris dan akta-aktanya.

BAB V : Tentang penyimpanan dan pengambilalihan minuta, daftar dan repertorium dalam hal notaris meninggal dunia, berhenti atau dipindahkan.

Dalam 66 pasal dalam PJN ini maka 36 pasal diantaranya penuh dengan sanksi ancaman hukuman, baik hukumam yang bersifat denda dari jumlah yang kecil sampai yang besar, maupun hukuman yang langsung mengenai hak melaksanakan jabatan. Ketentuan-ketentuan hukuman itu menyangkut 3 pasal tentang hilangnya jabatan, 5 pasal tentang pemecatan, 9 pasal pemecatan sementara dan 22 pasal denda.

Undang-undang tentang Jabatan Notaris yang baru hingga saat ini belum dapat terwujud, sedangkan RUU nya telah selesai disusun Departemen Kehakiman pada awal tahun 1979 yang isinya mengatur mengenai materi yang tidak jauh berbeda dalam yang diatur dalam PJN pada Stb. 1860 No. 3.

Peraturan Jabatan Notaris termasuk dalam undang-undang dan peraturan-peraturan organik, karena mengatur jabatan notaris, dan materi yang diatur dalam PJN termasuk dalam bidang hukum publik sehingga ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalamnya merupakan ketentuan peraturan yang memaksa (*dwingend recht*). Dan lembaga Notariat di Indonesia berada dalam lingkungan Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Ikatan Notaris Indonesia (INI) telah membuat Rancangan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris (RUU JN) dan telah diserahkan kepada tim RUU JN Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia untuk dibahas. Pada tanggal 8 Agustus 2001 RUU JN juga disampaikan oleh pengurus INI kepada Badan Legislasi DPR RI ketika ada kesempatan bertemu dengan Ketua Badan Legislasi DPR RI tersebut dalam usaha untuk menyesuaikan undang-undang tentang Peraturan Jabatan Notaris dengan perkembangan yang terjadi dewasa ini.³⁹

Ikatan Notaris Indonesia (INI) merupakan organisasi profesi yang mempunyai Kode Etik seperti yang ditetapkan dan disahkan oleh Konggres INI yang diadakan di Surabaya dalam tahun 1972, kemudian diubah dan disusun dalam Konggres INI ke XVII, yang diadakan di Bandung tahun 1987, yang hingga kini belum lagi mengalami perubahan yang berarti.

³⁹ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Suyanto, Sarjana Hukum pada tanggal 15 Juli 2004.

Kode Etik bagi para Notaris diatur secara hukum dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN), lengkap dengan sanksinya. Karena itu sebenarnya khusus bagi profesi Notaris sebenarnya tidak diperlukan lagi pembuatan Kode Etik tersendiri di luar PJN, sehingga Kode Etik yang ditetapkan dalam Konggres INI ke XVII di Bandung tersebut, harus dianggap sebagai penjabaran sebagian atau penjelasan tambahan dari sebagian ketentuan-ketentuan dalam PJN. Tetapi dalam praktek para Notaris berlaku baik Kode Etik dalam PJN maupun Kode Etik yang disusun dalam Konggres INI, berarti sanksi yang diatur dalam kedua Kode Etik tersebut berlaku bagi para Notaris yang melanggarnya.

Sanksi yang ditetapkan berdasarkan Kode Etik dalam Peraturan Jabatan Notaris ini bersifat memaksa, karena diatur secara hukum, sedang sanksi berdasarkan Kode Etik yang ditetapkan oleh INI tidak bersifat memaksa, hanya berdasar ketaatan anggotanya (para Notaris).

Selanjutnya Notaris/PPAT Nurwulandari, Sarjana Hukum mengemukakan pendapatnya yaitu bahwa :

Pemisahan antara jabatan Notaris dan jabatan PPAT justru akan lebih merugikan masyarakat dalam perkembangan era globalisasi dewasa ini, karena masyarakat ingin mendapat pelayanan yang tepat dan aman akan kebutuhannya terhadap jasa Notaris dan PPAT dan umumnya masyarakat lebih memilih jasa seorang Notaris yang juga PPAT. Dan berdasarkan pada pengalaman yang terjadi di masyarakat umumnya pihak-pihak yang berkepentingan lebih memilih jasa Notaris yang

PPAT' untuk melaksanakan kepentingannya, apalagi di kalangan masyarakat perbankan dewasa ini, mereka akan mencari Notaris yang juga PPAT untuk melaksanakan berbagai macam aktifitas dalam perjanjian yang berubungan dengan keperluan bidang perbankan tentunya.

Justru keprofesionalan Notaris yang PPAT' sangat diuji untuk dapat diterapkan dalam pelaksanaan kegiatan perbuatan hukum perjanjian dimana tidak hanya bekal kenotarian dan ke-PPAT'-annya saja tetapi juga berbagai wawasan dan perkembangan dunia perekonomian terlebih-lebih yang berhubungan dengan dunia perbankan.

Jadi sangat tidak tepat apabila terjadi pemisahan jabatan dalam arti bahwa kedua jabatan tersebut tidak dapat dirangkap oleh satu orang dan tentunya yang akan lebih merugikan masyarakat.

Perlu suatu kajian khusus dan mendalam untuk lebih memahami tugas dan fungsi kedua jabatan tersebut terutama menyangkut tugas utamanya yaitu sebagai pejabat umum yang melayani kepentingan masyarakat umum, apabila akan dipisahkan.

Kemudian dalam kesempatan yang berbeda Notaris/PPAT Muhammad

Hafid, Sarjana Hukum mengemukakan pendapatnya sebagai berikut :

Jabatan Notaris dan PPAT memang terpisah tetapi pada perkembangannya sekarang ini apalagi di era globalisasi justru antara kedua jabatan tersebut lebih tepat apabila dilaksanakan oleh satu orang, agar tugas dan fungsi pelayanan seorang pejabat umum kepada masyarakat tidak terlalu merepotkan, karena masyarakat dapat dilayani kebutuhannya akan jasa Notaris maupun jasa PPAT hanya di satu atap atau tepatnya masyarakat mendapat pelayanan secara terpadu pada seorang pejabat umum.

Dan dengan perkembangan sistem pendidikan Kenotariatan memang dimungkinkan seseorang akan dapat memilih menjadi Notaris atau menjadi

PPAT, akan tetapi peraturan perundang-undangan sebenarnya telah mengatur sedemikian rupa sehingga kedua jabatan tersebut yang memang terpisah tetapi dapat juga dirangkap oleh jabatan Notaris

Notaris /PPAT Dewi Kusuma, Sarjana Hukum mengemukakan

pendapatnya bahwa :

Pemisahan Jabatan Notaris dari jabatan PPAT dapat saja terjadi bila hal demikian dikehendaki oleh masyarakat umum yang memerlukan jasa pelayanan pejabat-pejabat tersebut dalam menjalankan tugas dan fungsinya.

Tetapi kita juga harus melihat pada perkembangan dewasa ini akan kebutuhan masyarakat terhadap jasa Notaris dan juga PPAT dan dapat dikatakan bahwa masyarakat lebih mengenal Notaris dari pada PPAT atau bahkan dalam kehidupan sehari-hari yang mereka ketahui Notaris sama dengan PPAT Karena masyarakat telah terbiasa dengan jasa Notaris dan akta-akta dari Notaris sebagai produk jasa dari Notaris.

Pengaturan dalam perundang-undangan dan berubahnya sistem pendidikan memungkinkan seorang dapat memilih jadi Notaris atau PPAT tapi bukan berarti terjadi pemisahan karena bagaimanapun Notaris yang PPAT akan lebih profesional walaupun bidang tugas kedua jabatan tersebut berbeda.

Yang seharusnya menjadi tantangan terberat bagi Notaris dan atau PPAT adalah kemajuan perkembangan ilmu pengetahuan yang mendorong lajunya tumbuhnya perekonomian dunia dewasa ini agar Notaris khususnya maupun PPAT dapat senantiasa menambah wawasan dan pengetahuan terutama yang berkaitan dengan bidang pekerjaannya berupa jasa pelayanan pada masyarakat yang membutuhkannya.

Dari pendapat-pendapat tersebut jelas bahwa PPAT dan khususnya

Notaris mengemban tugas dan fungsi pelayanan sebagai pejabat umum

kepada masyarakat umum yang memerlukan jasa pelayanannya.

Seorang PPAT diberi tugas untuk memberikan pelayanan pembuatan akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dan PPAT diberikan kewenangan maupun kepercayaan yang besar dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta PP No.24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa PPAT adalah sebagai Pejabat Umum.

Sebagai seorang pejabat umum yang turut bertanggung jawab atas terlaksanannya penyelenggaraan pendaftaran tanah maka bantuan PPAT sangat diperlukan yaitu dalam bentuk pembuatan akta-akta dengan cermat, teliti dan rapi dengan memperhatikan kehendak para pihak yang menjadi pihak dari akta-akta PPAT tersebut, namun dengan tidak mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana pengaturan PPAT sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta, yang juga menyebutkan PPAT sebagai pejabat.

Dan selanjutnya khusus bagi Notaris selain mempunyai tugas dan kewenangan sebagai pejabat umum maka Notaris juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan dalam menjalankan jabatannya tersebut yang meliputi :

- Setiap notaris wajib mempunyai tempat tinggal sebenarnya yang tetap, mengadakan kantornya dan menyimpan aktanya di tempat kedudukan
- Para notaris wajib memberikan bantuannya secara Cuma-Cuma kepada mereka yang menyatakan ketidakmampuannya menurut cara yang telah ditentukan.
- Notaris wajib membuat minuta dari semua akta yang dibuat di hadapannya, jika tidak dilakukan demikian maka notaris wajib mengganti biaya, kerugian dan bunga kepada yang berkepentingan.
- Notaris wajib dalam hal meninggalnya atau adanya keterangan ketidak hadirannya dari seseorang, yang mempunyai surat wasiat dalam simpanan mereka, untuk memberitahukan dalam waktu yang sesingkat-singkatnya kepada yang berkepentingan, bahwa mereka menyimpan surat-surat wasiat dari yang bersangkutan.
- Notaris wajib dari setiap pengakuan anak yang dilahirkan di luar perkawinan yang dilakukan di hadapan mereka, untuk memberitahukannya dalam tempo 24 jam kepada Balai Harta Peninggalan.
- Notaris wajib memberitahukan kepada Balai Harta Peninggalan dalam daerah hukum mereka berkedudukan, setiap adopsi dari orang-orang cina yang dilakukan di hadapannya, bila yang diadopsi berada di bawah

perwalian atau karna adopsi menjadi berada di bawah perwalian, kecuali jika Balai turut sebagai pihak hadir dalam adopsi itu.

- Notaris wajib membuat daftar-daftar yang telah ditentukan baginya antara lain bundel-bundel minuta, repertorium, daftar pengesahan surat-surat di bawah tangan, daftar akta-akta protes dan klapper, yang kesemuanya termasuk dalam protokol notaris.
- Para notaris wajib, baik sendiri atau dengan perantaraan kuasa mereka secara tertulis, menyampaikan dalam tempo 2 bulan pertama dari tiap-tiap tahun, kepada panitera Pengadilan Negeri, yang di dalam daerah hukumnya terletak tempat kedudukan mereka, salinan yang kebenarannya mereka akui sah dari repertorium dan daftar-daftar lain dari akta-akta yang dibuat di hadapan mereka selama tahun yang lampau.
- Para notaris wajib untuk memperlihatkan kepada para inspektur (pejabat pemeriksa yang berwenang) akta-akta dan repertorium beserta klapper-klapper mereka, juga daftar-daftar yang termasuk dalam pasal 143c dan 218c Kitab Undang-Undang Hukum Perniagaan (Dagang).
- Apabila Notaris yang baru diangkat hendak memangku jabatannya wajib memberitahukan hal itu kepada Kepala Pemerintah Daerah dan kepada pengganti yang diangkat berdasarkan pasal terdahulu.

Notaris yang baru diangkat wajib, baik sendiri maupun melalui kuasanya secara tertulis, untuk dalam waktu tiga bulan setelah memangku jabatannya, membawa ke kepaniteraan Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya notaris mempunyai tempat kedudukan, minuta, daftar dan repertorium, pada tanggal satu Januari dari tahun, pada waktu mana terjadi pengambil-alihannya, berumur lebih dari limabelas tahun.

B. FAKTOR-FAKTOR YANG MENDORONG TIDAK PERLUNYA PEMISAHAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DARI JABATAN NOTARIS

Seperti telah diuraikan diatas maka semakin jelas bahwa peranan jabatan Notaris dan PPAT memang sangat berbeda akan tetapi dalam pelaksanaan tugas kedua jabatan tersebut dapat dilakukan oleh seorang pejabat sehingga pemisahan kedua jabatan yang memang terpisah tersebut tidak perlu dilakukan. Hal ini disebabkan faktor-faktor sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas, kewajiban dan kewenangan untuk membantu melaksanakan sebagian dari tugas Negara yang diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pertanahan di seluruh wilayah Indonesia, dimana bidang tugas dan

kewajiban serta kewenangan dari PPAT tidak dapat dimasukkan atau digolongkan ke dalam bidang pemerintahan.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan fungsi dan tugasnya sebagai pejabat umum mempunyai tugas untuk melaksanakan pelayanan kepada masyarakat umum khususnya dalam bidang pertanahan agar tercipta suatu administrasi pertanahan yang sebaik-baiknya sehingga dapat menunjang PPAT dalam memberikan pelayanan yang maksimal kepada masyarakat yang membutuhkannya.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan perbuatan hukum tentang tanah dimana PPAT berwenang membuatnya. Akta PPAT akan menjadi alat bukti yang tertulis dan otentik sebagai dasar dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan sehingga akta PPAT merupakan alat bukti tertulis berbentuk akta otentik, dalam bidang hukum perdata.
4. Ketentuan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum belum diatur secara tegas dalam suatu Undang-Undang, melainkan hanya diatur dalam bentuk peraturan-peraturan yang mempunyai kedudukan lebih rendah dari Undang-Undang. Hal ini menyebabkan tidak adanya ketegasan mengenai PPAT sebagai pejabat umum itu sendiri khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatan, kewenangan dan pengangkatan PPAT.

BAB V

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Perbuatan hukum dimana yang menjadi obyek hak dari perjanjian itu adalah hak atas tanah, maka harus dibuktikan dengan akta, dan guna lebih menjamin adanya kepastian hukum, akta otentik merupakan pilihan yang pertama dan utama.

Pejabat yang berwenang membuat akta otentik, menurut dan didalam sistem hukum adalah Pejabat Umum atau Pejabat yang bukan Pejabat Umum yang oleh undang-undang diberi kewenangan untuk menjalankan fungsi Pejabat Umum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat dijalankan oleh Notaris selaku Pejabat Umum dan/atau Pejabat yang oleh Undang-undang secara khusus ditunjuk untuk menjalankan fungsi Pejabat Umum selaku PPAT.

Dengan demikian maka pemisahan antara jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris tidak perlu dipisahkan karena jabatan PPAT lebih tepat bila dilaksanakan oleh Notaris sebagai pejabat umum berdasarkan undang-undang.

Adapun yang menjadi kendala-kendala yang menyebabkan pemisahan antara jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari jabatan Notaris tidak perlu dipisahkan yaitu :

- a. Tugas dan kewajiban demikian pula kewenangan PPAT, adalah bukan dan tidak termasuk dalam ruang lingkup atau urusan / bidang pemerintahan.
- b. Tugas dan kewajiban Pemerintah yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, adalah memberikan pelayanan umum kepada masyarakat di bidang administrasi pertanahan sehingga termasuk dalam ruang lingkup bidang hukum administrasi.
- c. Tugas utama PPAT, membuat alat bukti tertulis dan otentik dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, dimana obyek dari perjanjian atau perbuatan hukum itu adalah hak atas tanah. Dan sebagai produk hukum daripadanya adalah alat bukti tertulis dalam bidang hukum perdata berupa akta otentik.
- d. Tidak terdapat adanya suatu penegasan dalam bentuk suatu undang-undang khususnya mengenai ketentuan-ketentuan mengenai :
 1. Jabatan PPAT itu dijalankan/dilaksanakan oleh seorang pejabat umum, dan menjadi satu dijalankan/dijabat oleh serta menjadi kewenangan Notaris selaku pejabat umum, atau

2. Selain Notaris yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta tanah bagi Notaris yang merangkap jabatan PPAT, masih diperlukan juga PPAT yang bukan Notaris mengingat pula dengan kewenangan Juru Sita yang berwenang membuat akta tertentu, atau
3. Seperti halnya Konsul Jenderal atau Kantor Catatan Sipil atau sebagaimana halnya sekarang ini, bahwa untuk dapat menjalankan jabatan PPAT, harus mendapat pengangkatan tersendiri berdasarkan undang-undang organik yang mengatur tentang jabatan PPAT.

B. Saran-saran

1. Untuk menjamin adanya kepastian hukum, dan untuk dapat dipenuhinya rasa keadilan, serta demi tercapainya tertib hukum sesuai dengan sistem hukum yang dianut dan berlaku, maka dengan pendekatan yang obyektif, ilmiah dan argumentatif, sangat perlu untuk segera dibentuk atau dibuat undang-undang organik yang mengatur tentang jabatan PPAT.

Undang-undang untuk jabatan PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana dimaksud harus memuat :

- Tentang Pengangkatan PPAT, termasuk penentuan syarat-syarat dan kriteria yang harus dipenuhi oleh seseorang agar dapat diangkat sebagai PPAT.

- Peraturan yang mengatur pelaksanaan jabatan sebagai PPAT.
 - Pengaturan tentang kewenangan, tugas-kewajiban, serta tanggung-jawab PPAT, baik di dalam maupun di luar menjalankan jabatannya sebagai PPAT.
 - Pengaturan yang mengatur tentang akta-akta PPAT yang dibuat oleh atau yang dibuat dihadapannya, didalamnya antara lain diatur tentang bentuk akta, kekuatan pembuktian, syarat sahnya menurut hukum didalam pembuatan akta tersebut
 - Pengaturan tentang sumpah jabatan, tentang cuti dan tentang pemberhentian, termasuk sanksi dan tindakan atau hukuman baginya
 - Pengaturan tentang protokol, demikian pula yang berkenaan dengan register tentang itu, misalnya repertorium, klapper dan hal-hal lain yang diperlukan pengaturannya.
2. Agar terdapat kejelasan dan kepastian, keberadaan, kedudukan, tugas kewajiban, kewenangan dan tanggung-jawab dari PPAT demikian pula mengenai kedudukan dan fungsi serta manfaat dari akta PPAT, sangat tepat jika diatur dalam peraturan perundangan dalam bentuk undang-undang atau paling tidak berbentuk Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (PERPU).

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

- Agustin, T, 2002, *UUD' 45 Amandemen Ke-4 tahun 2002*, Aneka Ilmu, Semarang.
- Andasasmita, Komar, 1981, *Notaris I*, Penerbit Sumur, Bandung.
- Buku Tuntunan bagi Penjabat Pembuat Akta Tanah*, 1980, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria.
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan Jakarta.
- Hadi, Sutrisno, 1980, *Metodologi Research*, 1980, Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Hadi, Sutrisno, 1980, *Bimbingan Menulis Skripsi-Thesis*, Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan Tahun 1988-1991*, 1991, PT. Magna Systrindo.
- Kansil, C.S.T., 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*, Sinar Grafika.
- Kartadjoemena, H.S., 1997, *GATT, WTO dan Hasil Uruguay Round*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.
- Lumban Tobing, G.H.S., 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.

- Muladi, 2002, *Demokratisasi, Hak Asasi Manusia, dan Reformasi Hukum di Indonesia*, Cetakan Pertama, The Habibie Center, Jakarta.
- Notodisoerjo, Soegondo, R., *Hukum Notariat Di Indonesia*, Suatu Penjelasan, C.V. Rajawali, Jakarta.
- Parlindungan, A.P., 1991, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Peraturan Pelaksanaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tahun 1999*, Jakarta 1999.
- , 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R., 1994, *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- , 1999, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Peraturan Pelaksanaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tahun 1999*, Jakarta 1999.
- Soedjendro, J. Kartini, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.

Soekanto, Soerjono dan Mamuji Sri, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, C.V. Rajawali, Jakarta.

Seokanto, Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI. Press., Jakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cetakan ke-3, Ghalia Indonesia, Jakarta.

-----, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Sunggono, Bambang, 2002, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-4, P.T.Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sutjipto, 1997, *Peran, Fungsi dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ditinjau dari PP No. 24 Tahun 1997*, Makalah, Yogyakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Biro Hukum dan Humas BPN, Tanpa Tahun, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Penerbit Koperasi Pegawai BPN "Bumi Bhakti", Jakarta.

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten / Kotamadya.

Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor M.04-HT.03.10 Tahun 1998 tentang Pembinaan Notaris.

Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor M.05-HT.03.10 Tahun 1998 tentang Pengangkatan dan Perpindahan Wilayah Kerja Notaris.

Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan.

Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

MAJALAH / SURAT KABAR/ JURNAL ILMIAH/MAKALAH :

Harsono, Boedi, 1993, *Kedudukan, Tugas Dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Makalah Seminar tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti – Badan Pertanahan Nasional, 8 Mei 1993).

Harsono, Boedi, 2003, *Perkara Permohonan Asppat-Indonesia kepada Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Untuk Menguji Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Terhadap Undang-Undang Dasar 1945*, Makalah, Jakarta.

Harsono, Boedi, 2003, *Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Makalah, Jakarta.

Jurnal Renvoi, 2003, Edisi Nomor Lima Tahun Pertama, P.T. Jurnal Renvoi Mediatama, Jakarta.

Moshedayan Pakpahan, *Abstraksi Hasil-hasil Penelitian PUSLITBANG*, Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN, Jakarta, 1998/1999, hal. 44.

Noer Fauzi, 2003, *Bersaksi Untuk Pembaharuan Agraria*, Insist Press, Jakarta.

Reformasi Agraria, 1997, *Konsorsium Pembaharuan Agraria dan Fakultas Ekonomi Universitas, Indonesia*.

Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, 1998/1999, *Jurnal Ilmiah Hasil-Hasil Penelitian Pertanahan*, Jakarta.
